anxa
87-B
11530

Wiener Staatswissenschaftliche Studien
herausgegeben von
Edmund Bernatzik und Eugen von Philippovich
in Wien.
Fünfzehnter Band. Erstes Heft.

DAS KRIEGERHEIMSTÄTTENPROBLEM IM VERHÄLTNIS ZUR WOHNUNGS- UND BAUORDNUNGSFRAGE.

VON

Ing. Dr. techn. **PAUL SCHAFARIK.**

WIEN UND LEIPZIG.
FRANZ DEUTICKE.
1919.

Preis im Abonnement K 12·— = M 10.
Preis im Einzelverkauf K 14·40 = M 12.

Verlags-Nr. 2512.

K 1950
564
(13415)
1

Wiener staatswissenschaftliche Studien.

Herausgegeben von

Edmund Bernatzik und Eugen v. Philippovich in Wien.

Vierter Band.

I. Heft: **Nawiasky,** Hans, Die Frauen im Österreichischen Staatsdienst. Preis im Abonnement K 7·80 = M 6·50, im Einzelverkauf K 9·60 = M 8·—.
II. Heft: **Mises,** Ludwig von, Die Entwicklung des gutsherrlich-bäuerlichen Verhältnisses in Galizien (1772—1848). Im Abonnement K 4·80 = M 4·—, im Einzelverkauf K 6·— = M 5·—.
III. Heft: **Adler,** Max, Die Anfänge der merkantilistischen Gewerbepolitik in Österreich. Preis im Abonnement K 4·40 = M 3·60, im Einzelverkauf K 5·60 = M 4·60.

Fünfter Band.

I. Heft: **Horáček,** Dr. Cyrill, Das Ausgedinge. Eine agrarpolitische Studie mit besonderer Berücksichtigung der böhmischen Länder. Preis im Abonnement K 2·80 = M 2·40, im Einzelverkauf K 3·60 = M 3·—.
II. Heft: **Přibram,** Dr. Karl, Der Lohnschutz des gewerblichen Arbeiters nach österreichischem Recht. Preis im Abonnement K 4·80 = M 4·—, im Einzelverkauf K 6·— = M 5·—.
III. Heft: **Kraus,** Siegmund, Kinderarbeit und gesetzlicher Kinderschutz in Österreich. Preis im Abonnement K 4·— = M 3·20, im Einzelverkauf K 5·— = M 4·20.

Sechster Band.

I. Heft: **Hawelka,** Dr. Fritz, Studien zum österreichischen Friedhofsrecht. Preis im Abonnement K 2·40 = M 2·—, im Einzelverkauf K 3·— = M 2·50.
II. Heft: **Mailáth,** Josef Graf, Studien über die Landarbeiterfrage in Ungarn. Preis im Abonnement K 4·80 = M 4·—, im Einzelverkauf K 6·— = M 5·—.
III. Heft: **Kelsen,** Hans, Die Staatslehre des Dante Alighieri. Preis im Abonnement K 4·80 = M 4·—, im Einzelverkauf K 6·— = M 5·—.

Siebenter Band.

I. Heft: **Cronbach,** Else, Die österreichische Spitzenhausindustrie. Preis im Abonnement K 6·— = M 5·—, im Einzelverkauf K 7·20 = M 6·—.
II. Heft: **Lemberger,** Hedwig, Die Wiener Wäscheindustrie. Preis im Abonnement K 6·— = M 5·—, im Einzelverkauf K 7·20 = M 6·—.
III. Heft: **Laun,** Dr. Rudolf von, Das Recht zum Gewerbebetrieb. Preis im Abonnement K 6·— = M 5·—, im Einzelverkauf K 7·20 = M 6·—.

Achter Band.

I. Heft: **Fellner,** Dr. Friedrich, Die Zahlungsbilanz Ungarns. Preis im Abonnement K 6·— = M 5·—, im Einzelverkauf K 7·20 = M 6·—.
II. Heft: **Garr,** Max, Parlament und Presse. Preis im Abonnement K 2·40 = M 2·—, im Einzelverkauf K 3·— = M 2·50.
III. Heft: **Wilfling,** Dr. August, Der administrative Waffengebrauch der öffentlichen Wachorgane und des Heeres. Unter besonderer Berücksichtigung der Rechte Österreichs, Preußens, der deutschen Mittelstaaten, Englands, Frankreichs und Italiens rechtsvergleichend dargestellt. Preis im Abonnement K 9·60 = M 8·—, im Einzelverkauf K 12·— = M 10·—.

Neunter Band.

I. Heft: **Mildschuh,** Dr. Willibald, Mietzinse und Bodenwerte in Prag in den Jahren 1869—1902. Mit einer Einleitung über: Die Theorie der städtischen Grundrente von Prof. Dr. Friedrich Freiherr von Wieser. Preis im Abonnement K 7·80 = M 6·50, im Einzelverkauf K 9·60 = M 8·—.
II. Heft: **Garr,** Max, Die Inseratensteuer. Preis im Abonnement K 2·40 = M 2·—, im Einzelverkauf K 3·— = M 2·50.
III. Heft: **Hawelka,** Dr. Fritz, Die Rechte an öffentlichen Wegen in Österreich. Preis im Abonnement K 6·— = M 5·—, im Einzelverkauf K 7·20 = M 6·—.

Zehnter Band.

I. Heft: **Amonn,** Prof. Alfred, Objekt und Grundbegriffe der theoretischen Nationalökonomie. Preis im Abonnement K 12·— = M 10·—, im Einzelverkauf K 14·40 = M 12·—.
II. Heft: **Turba,** Prof. Dr. G., Die Grundlagen der pragmatischen Sanktion I. Ungarn. Mit 6 Tafeln. Preis im Abonnement K 9·60 = M 8·—, im Einzelverkauf K 12·— = M 10·—.
III. Heft: **Garr,** Dr. Max, Die wirtschaftlichen Grundlagen des modernen Zeitungswesens. Preis im Abonnement K 3·— = M 2·50, im Einzelverkauf K 3·60 = M 3·—.

Elfter Band.

I. Heft: **Turba,** Prof. Dr. G., Die Grundlagen der pragmatischen Sanktion II. Die Hausgesetze. Mit 30 Tafeln. Preis im Abonnement K 9·60 = M 8·—, im Einzelverkauf K 12·— = M 10·—.
II. Heft: **Pitamic,** Dr. Leonidas, Das Recht des Abgeordneten auf Diäten. Preis im Abonnement K 4·80 = M 4·—, im Einzelverkauf K 6·— = M 5·—.
III. Heft: **Weyr,** Prof. Dr. Franz, Rahmengesetze. Studie aus dem österreichischen Verfassungsrechte. Preis im Abonnement K 2·80 = M 2·40, im Einzelverkauf K 3·60 = M 3·—.

Zwölfter Band.

I. Heft: **Pitamic,** Dr. Leonidas, Die parlamentarische Mitwirkung bei Staatsverträgen in Österreich. Preis im Abonnement K 4·80 = M 4·—, im Einzelverkauf K 6·— = M 5·—.
II. Heft: **Wurmbrand,** Dr. Norbert, Die rechtliche Stellung Bosniens und der Herzegowina. Preis im Abonnement K 4·80 = M 4·—, im Einzelverkauf K 6·— = M 5·—.
III. Heft: **Feifalik,** Reg.-Rat Dr. A., Ein neuer aktueller Weg zur Lösung der bosnischen Agrarfrage. Mit 3 lithogr. Tafeln. Preis im Abonnement K 9·— = M 7·50, im Einzelverkauf K 12·— = M 10·—.

Fortsetzung siehe 3. Umschlagseite.

Der Druck vorliegender Abhandlung fiel gerade in die Zeit der großen politischen Umwälzungen und damit der neuen Staatengründungen. Die Darstellung der gegenwärtigen Bauordnungsverhältnisse für das Gebiet des ehemaligen österreichischen Staates erscheint daher noch einheitlich, im besonderen nach den einzelnen Kronländern geordnet, durchgeführt. Der einerseits innige Zusammenhang der Bauordnungsverhältnisse innerhalb des gesamt österreichischen Gebietes, andrerseits die gewisse Selbständigkeit der Bauordnungen in den einzelnen Ländern, bzw. ihre durch die einzelnen Länder gegebenen Geltungsbereiche, rechtfertigten übrigens auch im Hinblick auf die neuen Staatenbildungen eine solche Betrachtungsweise.

Wiener Staatswissenschaftliche Studien
herausgegeben von
Edmund Bernatzik und Eugen von Philippovich
in Wien.
Fünfzehnter Band. Erstes Heft.

DAS KRIEGERHEIMSTÄTTENPROBLEM IM VERHÄLTNIS ZUR WOHNUNGS- UND BAUORDNUNGSFRAGE.

VON

Ing. Dr. techn. **PAUL SCHAFARIK.**

LEIPZIG UND WIEN.
FRANZ DEUTICKE.
1919.

Verlags-Nr. 2512.

Ausgeschieden
Planökonomisches Institut
beim Ministerium für Planung
Berlin-Karlshorst, Treskowallee 44
K 195 764 Bd. 15, 1

K. u. k. Hofbuchdrucker Fr. Winiker & Schickardt, Brünn.

Inhaltsverzeichnis.

Seite

Vorwort 1

Die Kriegerheimstättengründung nicht als Dank, sondern als Pflicht (S. 1). — Notwendigkeit der Verbesserung der Lebensbedingungen der heimkehrenden Krieger (S. 1). — Künftige ungünstige Gestaltung der Lebensmittelpreise und Wohnungsmieten infolge des Krieges (S. 1). — Die schlechten Einkommensverhältnisse der Kriegsbeschädigten in der kommenden Friedenszeit (S. 1). — Möglichkeit einer Wiederkehr der argen Zustände nach dem Kriege der Jahre 1870/71 (S. 2). — Die Errichtung von Kriegerheimstätten ist die Grundlage für den Aufbau einer neuen Kultur (S. 2).

Erstes Kapitel.

Allgemeiner Überblick 3

1. Gegenwärtige Art des Kriegerheimstättenproblems . 3

Bisherige Leitsätze (S. 3).

a) Das Verhältnis zur Wohnungsfrage: Mangelhafte gegenwärtige Erkenntnis der grundlegenden Beziehungen zwischen Kriegerheimstätten und Wohnungsfrage (S. 4). — Die Ungeklärtheit des stadtbauwirtschaftlichen Problems (Mietpreistheorie) als Ursache hiefür (S. 5). — Der Streit: Mietkaserne — Kleinhaus (S. 6). — Entgegengesetzte Tatsachen als Ursachen ein und desselben Mißstandes nach den verschiedenen Theorien (S. 7). — Beispiele aus der Literatur hinsichtlich Lückenbau und Spekulation (S. 7). — Aufstellung einer stadtbauwirtschaftlichen Theorie zur Bestimmung des Verhältnisses Kriegerheimstätten-Wohnungsfrage also nötig (S. 8).

b) Das Verhältnis zur Bauordnungsreform: Gegenwärtige literarische Darstellung des Zusammenhanges zwischen Kriegerheimstätten und Bauordnung nur im Hinblicke auf billiges Bauen (Konstruktionsvorschriften) (S. 8). — Beispiel hiezu (S. 9). — Notwendigkeit eines ganz bestimmten Baupolizeirechtes zur Sicherung einer die Lösung der Wohnungsfrage gewährleistenden Stadtbauwirtschaft (S. 9).

2. Die Kriegerheimstättenfrage als altes Problem in neuem Gewande 10

Die allgemeinen Voraussetzungen der Kriegerheimstättengründung nach den aufgestellten Leitsätzen (S. 10). — Die besondere Meinung von der Art und dem Zweck der Kriegerheimstätten nach den heutigen Anschauungen (S. 10). — Stichproben aus der Literatur (Innenkolonisation durch Kriegerheimstätten) (S. 11). — Die Ziele der Heimstättenbewegung ähnlich jenen der gemeinnützigen Stadterweiterung (S. 11). — Die intensive Förderung der Kriegerheimstättenbewegung durch jene Faktoren, welche

Seite

setzung der gegenwärtigen privatrechtlichen Stadtbauwirtschaft gegeben (S. 40).

Drittes Kapitel.

Das Bauordnungswesen 41

1. Gegenwärtiges Bauordnungswesen 41

Ist die Heimstättengründung in der zur Erzielung einer fundamentalen Wohnungsreform notwendigen Art mit Hilfe unseres Bauordnungswesens möglich? (S. 41). — Das gegenwärtige rückständige österreichische Bauordnungswesen (S. 42). — Beispiele hiefür. (Hofdekret 1787 usw.) (S. 43. — Schwieriges Auslangen mit den gegenwärtigen Bauordnungsbestimmungen (S. 43). — Berücksichtigung des Umstandes, daß nicht nur eine für die zurückkehrenden Krieger bestimmte Heimstättengründung, sondern die allgemeine koloniale Stadterweiterung Voraussetzung des folgenden ist (S. 44). — Die Art des gegenwärtigen Bauordnungswesens und der notwendigen Änderungen ist bestimmend für den Erfolg der Heimstättengründung als Wohnungsreform (S. 44).

2. Wirtschaftliche Art und Bedeutung der Bauordnungsreform 45

Kommen Bauordnungsreformen überhaupt den Mietern zugute? (S. 45) — Verneinung wie nach K. v. Mangoldt bei der gegenwärtigen Stadtbauwirtschaft im allgemeinen richtig (S. 45). — Bei der geforderten kolonialen Stadterweiterung müssen die Bauordnungsreformen einen günstigeren Einfluß auf die Mietpreisgestaltung nehmen (S. 46). — Die wirtschaftlichen Momente der Stadtanlage (S. 46). — Die wirtschaftlichen Bedingungen des Bauens (S. 46). — Die durch das Baupolizeirecht umsetzenden wirtschaftlichen Wohnungsreformen (S. 46). — Zusammenfassende Aufstellung derselben nach Mietpreisbestandteilen (S. 47). — Bemerkung über das wirtschaftliche Baugesetz (S. 48).

3. Die notwendigen baupolizeilichen Bestimmungen . 49

A. a) Zweckviertel: Feststellung des Zweckes der Heimstättenanlagen in erster Linie notwendig (S. 49). — Das Problem der individuellen Zweckviertelgliederung (S. 49). — Art und Anlage der Zweckviertel, insbesondere das Geschäfts-, Fabriks- und die Wohnviertel (S. 49). — Wirtschaftliche Bedeutung derselben nach der Mietpreistheorie außerordentlich groß (S. 49). — Verweisung auf diese (S. 49). — Die Zweckviertelanlage auch vom gesundheitlichen und künstlerischen Standpunkte aus notwendig (S. 49). — Die Art des Zweckviertels bestimmt die Gestaltung fast sämtlicher für dasselbe aufzustellender baupolizeirechtlicher Bestimmungen (S. 50). — Im wesentlichen hängen nur die auf die Wohnviertel bezugnehmenden Baurechtsvorschriften mit dem Heimstättenproblem zusammen (S. 50). — Die ungünstigen Verhältnisse der gegenwärtigen österreichischen Bauordnungen (S. 50). — Kein Baugesetz fordert die Zweckvierteleinteilung, drei würden die Reinhaltung der Wohnviertel von Fabriksbetrieben ermöglichen (S. 51). — Möglichkeit der Gliederung von Städten in Zweckviertel mit Hilfe der Gewerbegesetznovelle (S. 51). — Notwendigkeit baugesetzlicher Reformbestimmungen, welche die

Zweckviertelgliederung fordern (S. 51). — Reichsdeutsche Baugesetze und Runderlässe als Beispiele hinsichtlich solcher (S. 51). — Die Zweckviertelgliederung als historische Tatsache in den Zeiten ruhiger Stadtentwicklung (S. 52). — Bisherige Reformbestrebungen im Sinne der aufgestellten Forderungen (S. 52).

b) Verbauungsart, Geschoßzahl, Wohnhaus- und Wohnungstype: Notwendigkeit der grundsätzlichen Entscheidung, ob mehrgeschossiger oder Kleinhausbau für die Heimstättenanlage vorzuschreiben ist und zwar vor Aufstellung der einzelnen baupolizeilichen Bestimmungen (S. 53). — Erfordernis der Errichtung von hauptsächlich Klein- und Kleinstwohnungen (S. 53). — Die Vorzüge des geringgeschossigen Kleinhausbaues in gesundheitlicher und künstlerischer Beziehung (S. 53). — Der wirtschaftliche Standpunkt (S. 53). — Die bisherigen Untersuchuugen (S. 53). — Ergebnislosigkeit derselben (S. 55). — Darlegung der Entstehung einer Geschoßzahl nach der oben aufgestellten Mietpreistheorie (S. 56). — Stockwerkszahl und Lagengrundrente (S. 56). — Das natürliche Wachstum der Geschoßzahl bei Vergrößerung einer Stadt (S. 57). — Beweis durch statistische Zusammenstellungen (S. 58). — Gefährlichkeit von Geschoßzahlbeschränkungen wegen des starken Wachstumes der Lagengrundrente (S. 58). — Tabellarische Darstellung der Entwicklung der Grundrente bei sich vergrößernder Stadt unter künstlicher Niedrighaltung der Geschoßzahl (S. 59). — Notwendigkeit einer wenigstens späteren Zulassung höherer Geschoßzahlen in den Heimstätten infolge der gegenwärtigen Stadtbauwirtschaft (S. 59). — Bei der geforderten kolonialen Stadtbauwirtschaft ist die geringgeschossige Kleinhausverbauung das natürliche (S. 60). — Diese Bauweise für die Heimstätten daher wirtschaftlich nicht nur möglich, sondern die einzig richtige (S. 60). — Notwendige baugesetzliche Vorschriften hinsichtlich Verbauungsart, Geschoßzahl und Wohnhaustype (S. 60).

Die ungünstigen Verhältnisse der heutigen Bauordnungen hinsichtlich der genannten Beziehungen (S. 61). — Zuschnitt derselben auf das große Miethaus (S. 61). — Der Begriff „Kleinhaus“ und „Wohnung“ mit auch nur einiger Bedeutung findet sich überhaupt nicht (S. 61). — Zulassung zu hoher Geschoßzahlen durch alle Bauordnungen außer zwei (S. 61). — Die Möglichkeit einer Vorschreibung von offener usw. Bauweise, beziehungsweise Vorgärten nach den heutigen Bauordnungen eher möglich (S. 61). — Ausweg aus den ungünstigen Verhältnissen mit Hilfe entsprechender Verwendung der in den „Erleichterungen“ enthaltenen Normen (S. 62). — Siebzehn Bauordnungen ermöglichen die offene Bauweise, sechzehn die Anlage von Vorgärten, nach zehn ist eine Festsetzung entsprechend geringer Geschoßzahl durchführbar (S. 63). — Notwendigkeit der Ergänzung aller übrigen Baugesetze (S. 63). — Zusammenhang mit dem allgemeinen Problem Kleinhaus-Mietkaserne (S. 63). — Die bisherigen bezüglichen Reformbestrebungen (S. 64). — Deutsche Baugesetze als Beispiele (S. 65).

c) Bebauungsplan: Besondere Wichtigkeit desselben als Mittel zur einheitlichen zeitgemäßen Erfassung der stadtbauwirtschaftlichen Agglomerationsforderungen (S. 65). — Die bezüglichen Verhältnisse der gegenwärtigen österreichischen Baugesetze (S. 65). — Untersuchung sämtlicher Bauordnungen, ob und inwieweit sie Lagepläne vorschreiben (S. 65). —

Seite

Sehr ungünstigerweise fordern nur siebzehn Bauordnungen einen allgemeinen Plan, zwei kennen überhaupt keinen (S. 66). — Notwendigkeit entsprechender Reformbestimmungen und deren Beweis aus den tatsächlichen städtebaulichen Verhältnissen (S. 67). — Veraltete Grundsätze der Bauordnungen über die Bebauungspläne (S. 67). — Beispiele hiefür (S. 67). — Ein interessantes Verwaltungsgerichtshoferkenntnis (S. 68). — Notwendige Zweiteilung, Art und Feststellungsverfahren des Bebauungsplanes (S. 68). — Die bezüglichen gegenwärtigen Bauordnungsverhältnisse und die vorzunehmenden Änderungen und Ergänzungen (S. 70). — Die österreichischen und deutschen Reformbestrebungen (S. 70). — Reichsdeutsche Regelung und Erlässe (S. 71). — Historischer Rückblick (S. 72).

d) Baubewilligung und -verbot: Das allgemeine Bauverbot in den österreichischen Bauordnungen (S. 73). — Notwendigkeit der Verhinderung seines Mißbrauches und dadurch gegebenenfalls der ganzen kolonialen Stadterweiterung (S. 74). — Bisherige bezügliche Reformbestrebungen (S. 74).

e) Landbeschaffung, Enteignung: Die Landbeschaffung für die Heimstätten zum Großteil aus vorhandenem städtischen u. dgl. Besitz möglich (S. 75). — Allfällig notwendig werdende Enteignungen sind mit Hilfe der österreichischen Bauordnungen undurchführbar (S. 77). — Möglichkeit der Ausnützung der bestehenden Enteignungsgesetze in Österreich und Deutschland (S. 77). — Notwendigkeit klarer bezüglicher Gesetzesbestimmungen (S. 78). — Enteignungsgesetze in Rom, Spanien, England als Beweis für ihre Notwendigkeit (S. 78). — Bisherige Reformbestrebungen bezüglich zweckentsprechender Enteignungsbestimmungen (S. 79).

f) Umlegung: Notwendigkeit der Ermöglichung einer auch zwangsweisen Um- und Einlegung (S. 81). — Ungünstige Verhältnisse der österreichischen Bauordnungen, welche die Umlegung nicht ermöglichen (S. 82). — Die nicht ausreichenden Ersatzbestimmungen derselben (S. 82). — Reichsdeutsche Regelungen (S. 83). — Das allgemeine sächsische Baugesetz als Muster (S. 83). — Die bisherigen Forderungen zur gesetzlichen Festlegung des Umlegungsverfahrens (S. 84).

g) Straßen- und Verkehrsmittelausbau: Notwendigkeit einer großzügigen Durchführung desselben (Ausfallstraßen) (S. 85). — Die Kostenfrage und ihre Beeinflussung durch die Zweckviertelgliederung (S. 85). — Die Art der Verbindungsstraßen zwischen Heimstätten und Mutterstadt (S. 86). — Die straßenpolizeilichen Vorschriften und ihre notwendige Änderung (S. 86). — Eine Untersuchung der österreichischen Bauordnungen zeigt günstigerweise keine Bestimmungen, welche einen großzügigen Straßen- und Verkehrsmittelausbau unmöglich machen (S. 86). — Die Baugesetze enthalten keine Forderung dieses Ausbaues (S. 87). — Die notwendigen baugesetzlichen Bestimmungen (S. 88). — Bezügliche Reformbestrebungen in Einsicht der außerordentlichen Wichtigkeit des Straßen- und Verkehrsmittelausbaues (S. 88).

Die Bestimmungen in den österreichischen Bauordnungen zur Gewinnung des notwendigen Straßenlandes für die Verbindungs- wie Innenstraßen (S. 89). — Vielfaches Fehlen klarer Normen hinsichtlich der erstgenannten, insbesondere unter Voraussetzung mittelbarer Aufschließung

Seite

(S. 89). — Möglichkeit entsprechender Ausnützung allgemeiner sowie gewisser besonderer Bestimmungen vieler Bauordnungen (S. 90). — Klare Enteignungsnormen sind trotzdem notwendig (S. 90). — Die günstigere Gestaltung der reichsdeutschen Regelungen gegenüber den österreichischen (S. 91). — Hinweis auf die bezüglichen bisherigen Reformbestrebungen (S. 91).

h) Straßenanlage (Art, Führung): Die notwendige Straßenanlage und -führung in den Heimstätten (S. 92). — Individualisierung nach Verkehrs-(Geschäfts-) und Neben-(Wohn-)straßen (S. 92). — Forderung des Schachbrettsystems in den österreichischen Bauordnungen (S. 93). — Umgehung dieser schlechtesten Stadtanlageform durch Ausnützung der Formulierung der Baugesetze möglich (S. 93). — Die notwendigen Verbesserungen der Bauordnungen (S. 93). — Bezügliche bisherige Reformbestrebungen (S. 94). — Reichsdeutsche Normen (S. 94). — Die Individualisierung der Straßen historisch (S. 95).

i) Straßenerstellung (Breite, Ausstattung, Leitungen): Notwendigkeit geringer Breiteabmessungen für Wohnstraßen (S. 95). — Ermöglichung einer solchen selbst nach den gegenwärtigen Bauordnungen bei deren geschickter Handhabung (S. 95). — Darlegung der notwendigen Reformbestimmungen (S. 97). — Die notwendige einfache Erstellungsart der Straßen desgleichen durch den Mangel oder die Art der bezüglichen Bestimmungen vielfach möglich (S. 97). — Genauere Untersuchung der österreichischen Bauordnungen hinsichtlich der geforderten einfachen Straßen- und Gehsteigherstellung (S. 98). — Art der notwendigen baugesetzlichen Reform (S. 98). — Die Verhältnisse bezüglich Wasserleitungsanlagen und Kanalisation (S. 90). — Normierung der verlangten Straßenerstellungsart nach zahlreichen deutschen baugesetzlichen Regelungen und Erlässen (S. 99). — Bisherige Reformbestrebungen (S. 99).

k) Baublöcke: Bestimmungen über Baublockform und -größe in den österreichischen Bauordnungen außer einer nicht vorhanden (S. 100). — Darlegung ihrer bezüglichen allgemeinen Forderungen (S. 100). — Notwendigkeit gewisser Ergänzungen aller Bauordnungen und ihre Art (S. 101). — Reformbestrebungen (S. 101). — Historischer Rückblick (S. 101).

l) Innenverbauung (Hofbestimmungen): Die ungünstigen Hofbestimmungen der österreichischen Bauordnungen (S. 101). — Genauere Untersuchung derselben (S. 102). — Notwendigkeit ihrer grundlegenden Änderung im Sinne der Forderung einer geregelten Innenverbauung (S. 103). — Bisherige Reformbestrebungen (S. 103). — Die vorzuschreibende Art der Innenverbauung (S. 104).

m) Ergebnis, die Möglichkeit günstiger Heimstättenanlage: Abschluß der Untersuchung des Verhältnisses zwischen Heimstättengründung und Baupolizeirecht, soweit es sich um Anlage der Heimstätten handelt (S. 104). — Die Orientierung innerhalb des gegenwärtigen österr. Bauordnungswesens ergibt im großen und ganzen zur Not die Möglichkeit einer halbwegs günstigeren Anlage der Heimstätten, u. zw. durch richtige Ausnützung der Formulierung, bzw. das Fehlen von Bestimmungen (S. 104). — Trotzdem Notwendigkeit der Erlassung allgemein gültiger und positiv fordernder Reformbestimmungen (S. 104).

Seite

n) Die notwendigen Reformbestimmungen: Zusammenfassende systematische Darstellung derselben (S. 104).

B. a) Konstruktionsbestimmungen: Richtige Konstruktionsbestimmungen sind die letzte Bedingung für eine Heimstättengründung, welche die Lösung der Wohnungsfrage bedeuten soll (S. 106). — Die notwendige Art derselben im Hinblick auf den vorzunehmenden Kleinhaus- und Kleinwohnungsbau (S. 107). — Die fast immer hohen, auf die Mietkasernenverbauung zugeschnittenen gegenwärtigen Konstruktionserfordernisse (S. 107). — Das Kunterbunt der bezüglichen Bestimmungen (S. 108). — Die „Erleichterungen" unserer Bauordnungen als Hilfsmittel zur Erreichung zweckentsprechender Konstruktionen (S. 109). — Bezügliche Untersuchung der städtischen Bauordnungen (S. 109). — Die weitestgehenden Bestimmungen der Wiener Bauordnung (S. 109). — Allgemeine Bestimmung zur Individualisierung der Bauherstellungen in den übrigen Bauordnungen (S. 110). — Die Baugesetze, welche Erleichterungen für gewisse Gebiete aufstellen, und Darstellung derselben (S. 111). — Erleichterungen, die unter gewissen Voraussetzungen gültig sind (S. 111). — Verhältnis dieser zu den Bedingungen der Heimstättenbautätigkeit (S. 111). — Untersuchung der ländlichen Baugesetze (S. 112). — Bauordnungen mit Normen und Erleichterungen, welche allgemein gültig sind (S. 112). — Darlegung der Bauordnungen mit Erleichterungen, die nur unter gewissen Bedingungen gelten (S. 113). — Sonstige allgemein gehaltene, sowie bemerkenswerte Sonderbestimmungen der Baugesetze (S. 114).

b) Ergebnis, die „Erleichterungen" als Ausweg: Abschluß der Untersuchungen bezüglich der Konstruktionsbestimmungen des gegenwärtigen österreichischen Bauordnungswesens und ihr Verhältnis zum Heimstättenproblem (S. 114). — Möglichkeit einer zweckentsprechenden Errichtung von Kleinhausbauten zur Not auch nach den heute geltenden Bauordnungen (S. 114). — Trotzdem Notwendigkeit der Erlassung allgemein gültiger klarer Konstruktionsbestimmungen (S. 114).

c) Die notwendigen Reformen: Genaue Darstellung unserer Forderungen (S. 114). — Bisherige Reformbestrebungen zur Erzielung richtiger Konstruktionsvorschriften (S. 117). — Reichsdeutsche Regelungen als Beispiele für solche (S. 119).

4. Art der Durchführung der vorgeschlagenen Änderungen 120

Eine Änderung der gegenwärtigen vielen Bauordnungen schwer durchführbar (S. 120). — Vorschlag einer reichsgesetzlichen Regelung bei automatischer Aufhebung sämtlicher widersprechender Bauordnungsbestimmungen (S. 121). — Notwendigkeit der Gültigkeit der Reformbestimmungen nicht nur für Kriegerheimstättengründungen, sondern auch die private koloniale Stadterweiterung überhaupt (S. 121).

Schluß 123

Art und Umfang der notwendigen Bauordnungsreformen nach den gewonnenen Ergebnissen (S. 123). — Die kommende neue Stadterweiterung darf nicht unter rückständigem Rechtswesen vor sich gehen (S. 123). —

Seite

Das Jahrhunderte alte Bauordnungswesen (S. 123). — Die Heimstättengründung als gesellschaftliche Pflicht wie auch im eigenen Interesse eines jeden gelegen (S. 124). — Die notwendige großzügige Wohnungsreform durch die Heimstättengründung erledigt (S. 124).

Koloniale Stadterweiterung und der Friede (S. 124).

Anhang 125

I. Die heute geltenden 37 (38) österreichischen Bauordnungen samt deren wichtigeren Berichtigungen, Änderungen und Ergänzungen (Manz, 1911) (S. 125).

II. Leitsätze für die Schaffung von Kriegerheimstätten, nach den Beschlüssen der vierten österreichischen Wohnungskonferenz, Februar 1916 (S. 132).

III. Allgemeine Grundsätze für die Errichtung von Kriegerheimstätten und Genehmigung der Siedlung I im XXI. Bezirk in Wien, Stadtratsbeschluß vom 4. November 1915 (S. 134).

IV. Grundzüge für ein Kriegerheimstättengesetz, beschlossen vom Hauptausschuß für Kriegerheimstätten in Deutschland am 20./21. November 1915 (S. 138).

V. Wohnungs- und Geschäftslokal-Mietpreisschema einer mittleren Großstadt (S. 141).

Das vorliegende Buch ist aus Arbeiten im volkswirtschaftlichen Seminar der deutschen technischen Hochschule in Brünn unter der Leitung des Herrn Prof. Dr. Othmar Spann hervorgegangen. Dem Seminar, das die erste Pflanzschule nationalökonomisch-technischer Arbeiten in Österreich ist, sowie seinem Leiter, Herrn Prof. Spann, bin ich daher zu wärmstem Dank verpflichtet.

Bezüglich der Herausgabe schulde ich ganz besonderen Dank Herrn Hofrat Prof. Dr. Edmund Bernatzik.

An dieser Stelle spricht Verfasser auch Herrn Dr. Friedrich Freiherrn v. Haymerle seinen ergebensten Dank aus.

Der Verfasser.

Vorwort.

Soll die große Zahl jener, die heute ihr Leben in die Schanze schlagen müssen, nach dem Kriege nicht verelenden, so ist es notwendig, daß wir schon jetzt unsere Pflicht erfüllen und die künftigen Lebensbedingungen unserer heimkehrenden Kämpfer verbessern.

Die notwendigsten Lebensmittel werden zwar wahrscheinlich, wenn nach dem Kriege wieder alle Grenzen geöffnet sind, mit der Zeit billiger werden. Was aber, wie nach dem Kriege 1870/71, im Preise erst recht und dauernd zu steigen droht, sind die Wohnungen, zumal die Kleinwohnungen, deren Zahl, wie wiederholt nachgewiesen wurde, schon vor dem Kriege fast überall im Sinken begriffen war. Wenn auch die absolute Einwohnerzahl aller kriegführenden Staaten durch Geburtenrückgang und Kriegsverluste geringer wird, so kann dies doch keine Entlastung des Wohnungsmarktes bringen, da nach dem Kriege voraussichtlich ein großer Teil der Bevölkerung sich in den Städten zusammendrängen wird. Es wurde sehr richtig gesagt: Dem Preistreiber am Lebensmittelmarkt wird der Preistreiber am Wohnungsmarkte ebenbürtig gegenüberstehen, und gewiß mit ebensovielem Erfolg als der erste[1]). Das wird, wenn die Wohnungsproduktion wieder in Fluß kommt, trotz der Mieterschutzgesetze der Fall sein, gleichwie auf dem Lebensmittelmarkte die Unzahl der Anordnungen die fast unerträglich werdenden Verhältnisse nicht fernhalten konnte.

Ein im Krieg nur zum Teil invalid Gewordener erhält jährlich insgesamt etwa dreihundert Kronen[2]). Wie viele werden, obgleich nicht invalid, unfähig sein, in der ersten Zeit nach dem Kriege voll verdienen zu können! Wie soll das werden?

---

[1]) V. v. Bonczak in der Zeitschrift: „Die Wohnungsfürsorge." IV. Jahrgang. Nr. 1—2, Jänner-Februar 1917: „Der Reichsverband (der gemeinnützigen österr. Bau- und Wohnungsgenossenschaften und sonstigen Bauvereinigungen) und die Probleme der gemeinnützigen Bautätigkeit."

[2]) Nach dem letzten Entwurfe des Militärversorgungsgesetzes (Mai 1918) in Wien K 120, K 180, K 240, K 360 jährlich je nach dem Grade der Erwerbsunfähigkeit. Hiezu die auch nicht große Verstümmelungs- und die Kriegszulage.

Wie werden unsere, heute vielgepriesenen Helden des Schützengrabens leben können? An Nahrung und Kleidung für lange Zeit hinaus auf das Notwendigste ehern beschränkt, würden sie verschärftem Wohnungselend preisgegeben sein. Es müßte also beim Wohnen weiter gespart werden, so daß die Wohnverhältnisse noch um vieles schlechter, als sie es heute sind, werden würden! Was das aber bedeutet, ist aus den im zweiten Kapitel dargelegten Wohnungsverhältnissen ersichtlich, die in ihrer Entsetzlichkeit schon gegenwärtig menschenunwürdig sind.

Schon im Frieden, am 17. September 1911, entstanden in Wien Unruhen wegen des Wohnungsmangels. Soll es wieder so weit kommen, wie Ad. Damaschke für die Zeit nach dem Kriege 1870/71 es beschreibt: „Der Begriff Vaterland, für den die Krieger in den Tod gingen, wandelte sich nach dem Kriege um in Mietsteigerung, Wohnungselend und Bodenwucher. Die Einzelheiten aus jener Zeit sind furchtbar. Am 10. Mai 1871 wurde der Friede geschlossen; am 25. August schon stellte sich heraus, daß in der neuen Reichshauptstadt am 1. Oktober etwa 10.600 Familien obdachlos sein würden! Es kam zu regelrechten Straßenkämpfen . . . ., so daß auch zwei Bataillone des Kaiser Alexander-Regimentes .... zum Ausmarsch bereit gehalten wurden . . . 102 Beamte verwundet . . . 159 Personen . . . hatten sich Säbelwunden verbinden lassen . . ." [3]).

Mit verhältnismäßig Wenigem können wir das Ungeheure leisten, nämlich eine menschenwürdige Grundlage des Lebens in erster Linie unseren Kämpfern zu schaffen: Wir gründen Kriegerheimstätten. In ihnen können die Entsetzlichkeiten des Krieges vergessen werden, sie sollen — als wirkliche „Heimstätten" — die Grundlage für den Aufbau einer neuen Kultur geben. Dürfen wir zögern, unsere heiligste Pflicht zu erfüllen? Der gute Wille ist da, wir müßten uns vor uns selber schämen, könnte es anders sein. An solchen, die mit Hand und Herz dabei sind, fehlt es nicht. Denn allenthalben hat es sich schon seit langem mächtig zu regen begonnen [4]).

---

[3]) „Kriegerheimstätten, eine Schicksalsfrage für das deutsche Volk," Wien, 1916, und ähnlich „Aufgaben der Gemeinpolitik", Jena, 1916.

[4]) Nicht nur bei uns. Z. B. hat auch die argentinische Republik schon ein „Heimstättengesetz" erlassen (Jahrbuch der Bodenreform XIV, 1, 16. März 1918).

Erstes Kapitel.

Allgemeiner Überblick.

1. Gegenwärtige Art des Kriegerheimstättenproblems S. 3
a) im Verhältnis zur Wohnungsfrage S. 4.
b) zur Bauordnungsreform S. 8.
2. Die Kriegerheimstättenfrage als altes Problem in neuem Gewande S. 10.

1. Gegenwärtige Art des Kriegerheimstättenproblems.

Worauf es heute in der Kriegerheimstättenfrage zuerst ankommt, ist, das theoretisch bis nun Geleistete zusammenzufassen und zu klären. Im Laufe der Zeit ist schon manches verarbeitet und erzielt worden, die wichtigsten Aufgaben sind heute erfaßt: Die Form der Heimstätte, die Art der Anwärter und Vergeber, dann die Land- und Geldbeschaffung[1]). Zwei weitere

[1]) Vergleiche hiezu die folgend angezogenen Leitsätze (zum Teil im Anhang abgedruckt). I. Für Österreich: Leitsätze für die Schaffung von Kriegerheimstätten auf Grund der Beschlüsse der vierten österreichischen Wohnungskonferenz, Februar 1916. Grundsätze der Gemeinde Wien nach Beschlüssen des Wiener Stadtrates vom 4. November 1915. Legislatives Programm zur Schaffung von Kriegerheimstätten der „Staatlichen Landeszentrale für das Königreich Böhmen zur Fürsorge für heimkehrende Krieger". Leitsätze über Wirtschaftsheimstätten für Kriegsverletzte landwirtschaftlicher Berufe des niederösterreichischen Landesausschusses, 15. Februar 1916. „Die Fürsorge des niederösterreichischen Landesausschusses für Kriegsverletzte landwirtschaftlicher Berufe," (Tätigkeitsbericht 1915/1916). Leitsätze für die Errichtung von Kriegerheimstätten in Tirol des Spezialausschusses der Landeskommission zur Fürsorge für heimkehrende Krieger („Tiroler Heldendank Heimstättenfürsorge für heimkehrende Krieger," Kufstein, 1916). Weiter der vom deutschen Volksrat für Wien und Niederösterreich ausgearbeitete Entwurf eines Gesetzes über Kriegerheimstätten und jener der Reichsparteileitung der Arbeiterpartei für Österreich (R. Jung). Auch Unterausschüsse des „Reichsverbandes für Kriegerheimstätten in Österreich" waren mit der Aufstellung von Leitsätzen, wie solche bautechnischer Natur, beschäftigt. — II. Für Deutschland: Grundzüge für ein Kriegerheimstätten-Reichsgesetz des „Hauptausschusses für Kriegerheimstätten in Deutschland" vom 20./21. November 1915. Erläuterungen hiezu von H. Erman, Berlin, 1916. Ermanscher Entwurf eines deutschen Kriegerheimstättengesetzes („Zeitschrift für Woh-

grundlegende Probleme sollen im folgenden behandelt werden: Die Wohnungsfrage und das Bauordnungswesen. So wenig es auf den ersten Blick einleuchten mag, stehen doch diese beiden untereinander und mit dem Kriegerheimstättenproblem in allerinnigstem Zusammenhang. Dies erweist sich vor allem vom wirtschaftlichen Gesichtspunkt aus als ganz außerordentlich wichtig und bedeutungsvoll.

a) Verhältnis zur Wohnungsfrage. Erstens ist die Kriegerheimstättenbewegung, vornehmlich sofern es sich um Wohnheimstätten als städtische Vorsorge handelt, für die Wohnungsfrage von fundamentalster Bedeutung. Als einer der Hauptgedanken vorliegender Untersuchungen soll vorweg gesagt sein: Die ganze Wohnungsfrage kann durch die Kriegerheimstätten, erfolgt deren Gründung großzügig genug, ihrer Lösung zugeführt werden. Gerade dieser Zusammenhang ist aber bei uns in Österreich (wie auch im Deutschen Reiche) noch kaum beachtet, geschweige denn tiefer erfaßt worden. So viel von dem Einfluß der Gründung von Kriegerheimstätten im Sinne einer Wohnungsreform auch gesprochen wird, erscheint ihm eine grundsätzliche Wirkung nicht zugeschrieben. Z. B. sagt Fr. Jesser allgemein: „Unsere Aufgabe ist die größte, die uns in Österreich je gestellt wurde. Wir beginnen mit der inneren Kolonisation ein gewaltiges Reformwerk.“ Die Heimstättenbewegung muß vor allem „als ein Teil der künftigen großen sozialen und volkswirtschaftlichen Reformarbeit auf-

---

nungswesen 1915“). Leitsätze für Kriegerheimstätten des bayrischen Landesvereines zur Förderung des Wohnungswesens („Bodenreform“ 1916, Nr. 16). Leitsätze über die künftige Wohnungs- und Siedlungspolitik der Hauptausschußsitzung des deutschen Vereines für Wohnungsreform („Mitteilungen des deutschen Vereines für Wohnungsreform E. V.“, Frankfurt a/M., 1916 Nr. 2). Beschlüsse des Reichstages, „Kommunale Praxis“, 16. Jahrgang, Nr. 30; Bodenreform Nr. 11 bis 13, 1916; Soziale Praxis, XXV. Jahrgang, Nr. 45; Westfälische Wohnungsblätter Nr. 8, 6. Jahrgang. Grundsätze der Rheinprovinz (Concordia Nr. 12, 1916). Leitsätze der zweiten sächsischen Kammer vom 16. Dezember (Kommunale Praxis, 16. Jahrgang, Nr. 40). Weiter seien erwähnt das sächsische Kriegerheimstätten- (Rahmen-) Gesetz vom 5. Mai 1916 (Rheinische Blätter für Wohnungswesen, 12. Jahrgang, Nr. 8; Bodenreform, Nr. 20, 1916), sowie das Kriegerheimstättengesetz von Bayern (Rheinische Blätter und Bodenreform wie oben) und das braunschweigische Heimstättengesetz, angenommen 23. März 1918 („Jahrbuch der Bodenreform“). Endlich die Vorlage der Stadt Gotha und jene von Hameln vom 19. Oktober 1915, bzw. 19. Februar 1916 (Ad. Damaschke: „Aufgaben der Gemeindepolitik“ Jena, 1916).

gefaßt werden . . . In Städten hat die Wohnungsreform längst vor dem Kriege eingesetzt. Die Heimstättenbewegung fand hier also den Boden vorbereitet . . .“ H. Rauchberg meint, daß die Kriegerheimstätten „auch in weiteren Kreisen die Sinne für volkswirtschaftlich richtige Siedlungs- und Wohnungsreformen wecken und vorbildlich wirken“ werden. „. . . In den Wohnheimstätten berührt sich das neue Problem der Kriegerheimstätten mit dem alten Problem der Wohnungsreform.“ [2])

Wenn man die grundlegende Bedeutung der Kriegerheimstätten für die Lösung der ganzen Wohnungsfrage verkannt hat, so liegt dies daran, daß deren theoretische Grundlage, vor allem die Mietpreistheorie, zu wenig beachtet wurde und geklärt ist,

---

[2]) In „Kriegerheimstätten“, Flugschriften für Österreich-Ungarns Erwachen 13/14, Warnsdorf, 1916, bzw. „Kriegerheimstätten“, Wien, 1916. Weiter heißt es z. B. nach dem Berichte im Sozialausschusse der Tiroler Landeskommission von Th. Kampf sehr allgemein, daß die Heimstättengründung, ähnlich wie dies in den Leitsätzen der genannten Körperschaft selbst ausgeführt wird, die „Verbesserung der Wohnungsverhältnisse“, und zwar durch den „Bau billiger Wohnungen, Begrenzung der Wohnungsdichtigkeit, Verbesserung gesundheitlich nicht einwandfreier Wohnungen“ ergeben soll. Wiederum in Hinblick auf die Wohnungsnot, sagt M. Snosten in „Kriegerheimstätten“, Der Kampf IX, 7, Wien, 1916: „Das völlige Stocken der Bautätigkeit während des Krieges läßt leider keinen Zweifel übrig, daß wir nach dem Kriege mit einer schlimmen Wohnungsnot zu kämpfen haben werden . . . . Hier mündet die Kriegerfürsorge in das alte und allgemeine Problem der Wohnungsfürsorge ein.“ Th. Bach meint in „Der Friede und der Bau der Städte,“ Prag, 1915, daß die Kriegerheimstätten „uns ebensosehr vor einer traurigen Wiederholung unliebsamer Überraschungen, die sich in der Form von Treubruch und Verrat gezeigt haben, bewahren“ müßten. K. Pribram weist in seinem, in der vierten österreichischen Wohnungskonferenz, Wien, Februar 1916, erstatteten Bericht: „Die Rechtsformen der Kriegerheimstätten,“ Zeitschrift für Volkswirtschaft, Sozialpolitik und Verwaltung (sowie Sonderabdruck), Wien, 1916, auf die Ermöglichung einer guten, zweckentsprechenden Art des Wohnens hin: „Es würde den Idealen der Wohnungsreform entsprechen, wenn es möglich wäre, alle Wohnheimstätten unserer heimkehrenden Krieger in Form von Ein- oder Zweifamilienhäusern zu errichten, die, mit kleinen Nutzgärtchen ausgestaltet, zu Gartenvorstädten aneinandergereiht, unsere Großstädte umgeben würden.“ A. Breuer spricht wiederum („Die Kriegerheimstätten- und Wohnungsfürsorgebewegung,“ Wien-Leipzig, 1916) von der Möglichkeit und Notwendigkeit der Verhinderung der „kommenden großen Wohnungsnot“ durch Errichtung von Kriegerheimstätten. Die Wohnungsreform und damit die Kriegerheimstätten nur als Mittel zur Erzielung einer möglichst großen und raschen Volksvermehrung anzusehen (siehe die Herbsttagung 1917 des Ausschusses für Fragen der Volksvermehrung) geht nicht an, weil die Aufziehung von Menschenmassen nur um des Menschenmaterials willen durchaus brutal und verwerflich ist.

trotz jahrelangen wissenschaftlichen Streites um die vornehmsten und ersten stadtwirtschaftlichen Probleme. Es sei nur an die bekannte Kontroverse: „Mietkaserne—Kleinhaus" durch A. Voigt, L. Pohle, P. Geldner, Ad. Weber, F. Freudenberg einerseits und R. Eberstadt, C. J. Fuchs, K. Fabarius, Th. Goecke, R. Baumeister, Brentano anderseits erinnert. Jahrzehntelang, und zwar schon seit den Fünfzigerjahren ist, da die baugesetzliche Festlegung einer höchstzulässigen Geschoßzahl richtigerweise als eines der wichtigsten und einschneidendsten Probleme in der Stadtbauwirtschaft erkannt wurde, oft recht persönlich gestritten worden, ob die Errichtung eines weiteren Stockwerkes die relativen, d. h. auf die Wohnflächeneinheit bezogenen Baukosten und die Mietpreise erniedrige oder erhöhe. Das geschah — wie S. 53 u. f. näher dargelegt ist — aber notwendig ohne Ergebnis, da immer nur die letzten Tatsachen und Ergebnisse in Frage gestellt wurden, nie aber die theoretische Grundlage der Stadtbauwirtschaft in gründlicher, umfassender Weise aufgedeckt worden ist[3]).

[3]) Siehe A. Voigt: „Die Bedeutung der Baukosten für die Wohnungszinse," Nachtrag zu den „Neuen Untersuchungen über die Wohnungsfrage" (Verein für Sozialpolitik I, 2, Leipzig, 1901). Derselbe: „Lassen sich die Wohnungen durch Baubeschränkungen verbilligen?" Beilage zur allgemeinen Zeitung, München, 14. Dezember 1905. A. Voigt und P. Geldner: „Kleinhaus und Mietkaserne," Berlin, 1905. A. Voigt: „Wie um die Bauordnung gekämpft wird," Berlin, 1909. R. Eberstadt: „Städtische Bodenfrage," Jena, 1894. Derselbe: „Rheinische Wohnungsverhältnisse," Jena, 1903. Derselbe: „Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau," Jena, 1907. Derselbe: „Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage," Jena, 1910 und 1918. Derselbe: „Neue Studien über Städtebau und Wohnungswesen," I. und II., Jena, 1912, bzw. 1914. K. Fabarius, Technisches Gemeindeblatt 1906, S. 39. Th. Goecke, Der Städtebau 1906, S. 110. R. Baumeister, Technisches Gemeindeblatt 1910, S. 338. C. J. Fuchs: „Die Wohnungsfrage vor und nach dem Kriege," 1917. Klaus Wagner-Raunnich: „Wohnungsfrage und Antikapitalismus," Berlin, 1910. Allein hinsichtlich der „Straßmannstraßenhäuser" außer A. Voigt und P. Geldner: „Kleinhaus und Mietkaserne," sowie R. Eberstadt: „Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau": C. J. Fuchs im Maiheft, A. Voigt im Februar-, dann Juni-Juliheft 1907 der kritischen Blätter für die gesamten Sozialwissenschaften. C. J. Fuchs mit einem vom März datierten, im Juliheft 1907 von Schmollers Jahrbuch abgedruckten Artikel. A. Voigts Nachtrag und Nachwort zum Sonderabzug aus den kritischen Blättern. An die seinerzeitigen Verhandlungen über eine neue württembergische Bauordnung anknüpfend die Polemik: C. J. Fuchs im Schwäbischen Merkur 30. November bis 4. Dezember 1908, die Artikel A. Voigts „Die Revision der württembergischen Bauordnung, eine wirtschaftliche Betrachtung" im Stuttgarter Neuen Tagblatt, 24. Dezember 1908 bis

Es herrscht in der Wohnungsfrage ein Wirrwarr von Meinungen, wie kaum bei einem anderen Problem. Finden sich doch oft entgegengesetzte und einander ausschließende Tatsachen als Ursachen ein und desselben Mißstandes angeführt. So ist bei einigen, wie Ad. Damaschke, C. J. Fuchs, R. Eberstadt, Brentano, die Spekulation das Grundübel unseres heutigen traurigen Wohnungswesens, nach A. Voigt, L. Pohle, J. Bredt und anderen überwiegt die nützliche Tätigkeit derselben weitaus ihre geringen Schädigungen.

Z. B. sagt Brandts: „Die Spekulation bedeutet einen wiederholten Verkauf von Grundstücken, bzw. Häusern. Daß dies eine preissteigernde Wirkung hat, liegt doch auf der Hand." L. Pohle dagegen: „Indem die Bodenspekulation ihrem privaten Gewinn nachgeht, leistet sie zugleich der Volkswirtschaft nützliche Dienste . . . Auch die Art und Weise, wie die Besiedlung größerer Gebiete durch Terraingesellschaften in Angriff genommen ist, ist in zahlreichen Fällen als außerordentlich geschickt und manchmal als geradezu mustergültig zu bezeichnen. Man hat es mit Recht bezweifelt, ob die städtischen Verwaltungen, wenn ihnen diese Aufgabe zugefallen wäre, gleich Gutes geleistet haben würden."[4]) Einmal ist der Lückenbau (R. Eberstadt), das andere Mal die stetig fortschreitende Verbauung, Ursache der unerschwinglichen Mietpreise. R. Eberstadt meint: „Das Massenmiethaus wird zunächst vereinzelt ausgeführt; sofort erreicht der Bodenpreis eine künstlich getriebene Höhe . . . Der Bodenpreis überträgt sich naturgemäß allgemein auf den umliegenden Bezirk . . . Im Außenhandel ist hiemit ein künstlich geschaffener Wert verliehen . . . Die Stadterweiterung dürfte sich nicht im Wege des Lückenbaues, sondern sie muß sich in

18. Jänner 1909. Ferner die „Berichtigung" R. Eberstadts in der Neckarzeitung vom 13. März 1909, C. J. Fuchs' Artikel im Schwäbischen Merkur vom 16. März 1909 usw. Literaturangaben siehe auch „Bericht des IX. internationalen Wohnungskongresses, 1910", Wien, 1911: Referat Dr. Keller (Thema III).

[4]) In den „Schriften des Vereines für Sozialpolitik", XCVIII. Band, Referat der Generalversammlung, bzw. „Die Wohnungsfrage", Leipzig, 1910. Eine andere Gegenüberstellung: Nach A. Voigt treibt „die normale Spekulation die Preise nicht in die Höhe" („Kleinhaus und Mietkaserne," Berlin, 1905). Rein wiederum: „Die Spekulationen . . . dürfen nicht zu den Operationen gerechnet werden, die man für anständig hält. Man muß den Spekulanten die ganze Verachtung zeigen, die sie verdienen." („Soziale Streitfragen," Heft VIII [Damaschke]).

geschlossener Folge vollziehen." A. Voigt sagt hingegen: „Mit der Bodenspekulation hat diese einfache und leicht erklärliche Erscheinung (des Lückenbaues) nichts zu tun . . . Der „Lückenbau" ist . . . ein unvermeidliches Übel für die Unternehmer, keineswegs ein Vorteil bringender Spekulationstrick."

Aber selbst über Tatsachen, welche aus den bestehenden Verhältnissen herausgelesen werden, gehen die Meinungen weit auseinander. So findet z. B. Ballod: „An der Tatsache, daß in Großstädten mit Hochbauordnung die Mieten am höchsten stehen, kann nicht gezweifelt werden." A. Voigt stellt nach Durchsicht zahlreicher niedriger Mietpreisstände betreffend Hochbaustädte fest: „Das sind Tatsachen, die sich ganz und gar nicht mit der Theorie vertragen, wonach die von der Mietkaserne verursachte Bodenspekulation und Bodenpreissteigerung unausweichlich die Miete verteuere." [5])

Aus alledem geht hervor, daß zuerst die theoretische Grundlage der Stadtbauwirtschaft, im besonderen also die Mietpreistheorie dargelegt werden muß, soll das Kriegerheimstättenproblem in seiner nahen Beziehung zur Wohnungsfrage erfaßt werden können.

b) Auch das Verhältnis zwischen Kriegerheimstättengründung und Bauordnung ist mit Rücksicht auf die Wohnungsfrage noch nicht Gegenstand einer richtigen, erfolgversprechenden Untersuchung gewesen. Freilich wurden die Bauordnungen im Hinblick auf die Möglichkeit billigen Bauens schon öfter betrachtet, keineswegs aber in eingehender Weise. Fehlt uns doch selbst eine, das gesamte österreichische Bauordnungswesen erfassende kritische und sozialpolitische Darstellung vollständig [6]). Daß der innere, vielfältige Zusammenhang zwischen Bauordnung und Kriegerheimstättengründung überhaupt noch nicht bedacht worden ist, geht aus der Art jener Stellen der

---

[5]) Siehe R. Eberstadts „Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage", Jena, 1910 und A. Voigt-P. Geldern: „Kleinhaus und Mietkaserne," Berlin, 1905, dann Ballod: Schmollers Jahrbuch XXXII, S. 676.

[6]) Einzig und allein P. Vucnik hat uns eine neuere, leider nur zu kurze Übersicht, „Grundzüge des österreichischen öffentlichen Baurechtes," Zeitschrift des österreichischen Ingenieur- und Architektenvereines, Wien, 1912, geboten. Siehe auch L. Simony: „Die Bauordnung (Österreichs)" in „Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage" (Verein für Sozialpolitik) I, 2, Leipzig, 1901.

bisherigen Kriegerheimstättenliteratur hervor, welche den genannten Zusammenhang am eingehendsten berücksichtigen. Z. B. heißt es bei Fr. Jesser: „Billige Wohnungen sind aber nur herzustellen, wenn unsere Bauordnungen erleichtert werden." Nichts mehr. Nur vereinzelt ist in der Friedensliteratur ein innigeres Verhältnis zwischen Bauordnungsbestimmung und Wohnungsproblem dargelegt, wie z. B. bei R. Eberstadt, welcher die Mietpreise aus der künstlichen ungünstigen Gestaltung der Baublöcke ableitet. Auch K. v. Mangoldt ist an dieser Stelle zu nennen [7]).

Soll die Wohnungsfrage gelöst werden, so bedarf es einer ganz besonderen Stadtbauwirtschaft. Diese erfordert wiederum ein ganz bestimmtes Baurecht. Städtebau und baupolizeiliche Gesetzgebung sind voneinander in ihrem ganzen Umfange vollständig abhängig, miteinander innigst verbunden. Ein Beispiel als Stichprobe: Der wirtschaftlichste Städtebau (im Sinne des wirtschaftlichsten Wohnungswesens) verlangt, wie unten dargelegt, eine bestimmt geartete Auflösung der Siedlungsform. Unser heutiges Baupolizeirecht enthält aber eine ganze Reihe von Bestimmungen, welche eine möglichst geschlossene, Ring um Ring fortschreitende Bauweise geradezu fordern, bzw. jede andere verhindern. Es sei nur an die Bauordnungsbestimmungen über die Verbote des Bauens und an jene bezüglich der Straßenanlagen bei größeren Aufschließungen erinnert [8]).

---

[7]) Siehe Fr. Jessers oben genannte Flugschrift „Kriegerheimstätten", bzw. R. Eberstadt: „Handbuch der Wohnungsfragen," Jena, 1910 und 1918. Derselbe: „Bauordnung und Volkswirtschaft," Berlin, 1909. K. v. Mangoldt: „Die städtische Bodenfrage," Göttingen, 1904. R. Baumeister: „Bauordnung und Wohnungsfrage," Berlin, 1910. H. Herkner: „Wohnungsfrage und Bebauungsplan," Berlin, 1908. Th. Bach: „Die Bedeutung der Bauordnung und des Bauwesens für die Wohnungsfrage," Wien, 1910 (Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich).

[8]) Etwa die Hälfte aller österreichischen Bauordnungen enthält gleiche oder im Wesen ähnlich verkehrte Bestimmungen wie das Baugesetz für Brünn, Olmütz, Iglau, Znaim und Vororte des 16. Juli 1894 u. f. im § 47: „Im allgemeinen ist die Bewilligung zur Erbauung neuer Wohngebäude dort zu versagen, wo . . . die abseitige Lage, Feuersicherheits-, Sanitäts- und andere öffentliche Rücksichten dagegen gegründete Bedenken erregen." Einzelne Bauordnungen, z. B. jene für Mähren außer den obgenannten Städten vom 16. Juni 1894, § 16, fordern: „Die Anlage neuer Ortschaften und neuer Stadt- oder Ortsteile, bedarf der Genehmigung des Gemeindeausschusses und der Zustimmung des Landesausschusses und der politischen Landesbehörde."

2. Die Kriegerheimstättenfrage als altes Problem in neuem Gewande.

Das innige Verhältnis zwischen Kriegerheimstätte und Wohnungsfrage, sowie Bauordnungswesen eingehend zu betrachten, ist also notwendig und nützlich. Bei der folgenden Orientierung wird aber zuvor die Kenntnis des Grundsätzlichen der gegenwärtigen Heimstättenbewegung vorauszusetzen sein: Es müssen ländliche (landwirtschaftliche, gärtnerische) und städtische Kolonien (Wohnheimstätten) — an welch letztere im folgenden Abschnitt hauptsächlich gedacht ist — zur Errichtung gelangen. Sie müssen wirtschaftlich möglichst selbständig sein. Vor allem handelt es sich, zumal in den Wohnheimstätten, um den Bau von Kleinhäusern mit Klein- und Mittelwohnungen, wohl meist im Reihen- oder Gruppenbau, höchstens dreistöckig. Den Wohnstätten müssen entsprechend große Acker- und, wenn nur halbwegs möglich, Gartenteile angeschlossen werden. Wenn die Heimanlagen vielleicht auch anfänglich nur für Invalide und gesunde Krieger, sowie die Hinterbliebenen der Gefallenen gedacht sind, wird eine Erweiterung zu allgemein und für jedermann zugänglichen Siedlungen nicht umgegangen werden dürfen. Im übrigen ist zu beachten, daß es sich um ein möglichst wirtschaftliches Wohnen innerhalb der Heimstätten handelt. Jedwede spekulative Ausbeutung ist zu verhindern[9]).

Bevor in die eigentliche Untersuchung des Problems, das Verhältnis zwischen Kriegerheimstättengründung und Wohnungsreform zu bestimmen, eingegangen wird, sei es noch eingehender gefaßt. Daß, wenn auch nur wenig deutlich, doch schon heute die Tatsache des Zusammenhanges zwischen Wohnungsreform und Kriegerheimstättengründung erkannt ist, wurde oben festgestellt. Bei näherem Hinzusehen kann aber aus der Art der gegenwärtigen Anschauungen über die Bedeutung der Heimstätten eine ganz besondere Meinung von der Gestaltung und dem Zwecke der Kriegerheimstätten herausgelesen werden. So wenn z. B. Th. Bach hinsichtlich der Kriegerheimstättengründung von einer „systematisch durchzuführenden Innenkolonisation“ spricht, die natürlich möglichst gemeinnützig sein

[9]) Siehe die im Anhang abgedruckten Leitsätze, sowie die in der Anmerkung 1 auf S. 3 genannten.

soll[10]). Diese Forderung nach „Innenkolonisation", die sich in der ganzen Kriegerheimstättenbewegung zeigt, ist nun im Grunde so alt wie jene, welche ganz allgemein die Errichtung von ländlichen und städtischen Kolonien zum Ziele hat. Obwohl heute wenig die Rede davon ist, so ist dies doch von größter Bedeutung, und zwar nicht nur deshalb, weil dadurch schon viel notwendige Vorarbeit geleistet, sowie Erfahrung zustande gekommen und die Neugründung von Kriegerheimstätten infolgedessen außerordentlich vereinfacht ist. Es zeigt sich damit auch ganz klar, daß die heutige Kriegerheimstättenbewegung ähnliche, wenn nicht grundsätzlich gleiche Ziele besitzt wie jene, welche die bisherige wohnungsreformatorische gemeinnützige Stadterweiterung anstrebt.

Eine solche finden wir, wenn wir auch in Österreich weit hinter Deutschland zurückstehen, doch ebenfalls schon bei uns. Die Tätigkeit einzelner Gemeinden (Triester Gemeindeinstitut für Kleinwohnungen, Gesetz vom 10. Oktober 1909, LGBl.

[10]) In „Der Friede und der Bau der Städte", Prag, 1915 und „Bemerkungen zur Frage der Kriegerheimstätten", Prag, 1916 (Sammlung gemeinnütziger Vorträge). Weiter z. B. H. Rauchberg (siehe oben): „Die Kriegerheimstätten sollen nach einem Menschenalter Volksheimstätten sein . . . Ist der erste Zweck der Kriegerheimstätten: die Unterbringung und Versorgung der heimkehrenden Krieger erreicht . . . wird es die Aufgabe späterer Gesetzgebung sein, die Heimstätten ihres vorläufigen Charakters als einer Kriegsmaßnahme zu entkleiden." „Überhaupt darf über der Invalidenversorgung der bevölkerungspolitische Zweck nicht außer acht gelassen werden; er ist auf die Dauer der größere und wichtigere. Die Heimstätten müssen zu ständigen Einrichtungen unserer Bevölkerungs- und Agrarpolitik werden . . . Von den beiden Aufgaben: Innere Kolonisation und Invalidenfürsorge, ist die erstgenannte die größere und durchgreifendere." H. Erman in „Die Grundzüge für ein Kriegerheimstättengesetz", Berlin, 1916 (Erläuterungen zu den Leitsätzen des Hauptausschusses für Kriegerheimstätten in Deutschland): „Zwischen Kriegerheimstätte aber und Volksheimstätte besteht kein Gegensatz . . ." Fr. Jesser spricht (am angef. Orte) von der Besiedlung der Heimstätten mit deutschen Rückwanderern aus Rußland und Amerika. Im Berichte von J. Goos auf der 24. Hauptversammlung des Bundes der deutschen Bodenreform am 2. Oktober 1915 wird gesagt: „Darum muß im Mittelpunkt einer vaterländischen wirksamen Politik in Gegenwart und Zukunft stehen: Die Heimstättenfürsorge." Sehr interessant heißt es in der „Bodenreform" vom 20. Juni 1916 nach dem Berichte Ferenczis-Budapest, daß ‚in Wirklichkeit jedoch gerade die großzügige Aktion (der Wohnungserstellung) der Hauptstadt am wirksamsten bewiesen hat, daß der Fehler in ‚den überkommenen fehlerhaften Vorbedingungen der Stadterweiterung' liegt." „Deshalb wird das Kriegerheimstättengesetz nicht nur Mittel zum Bau von Wohnungen gewähren, sondern auch bodenreformerische Rechtsgrundlagen schaffen müssen."

Nr. 29), dann die Gründungen der Arbeiter-Unfallversicherungsgesellschaften und größerer Arbeitgeber, so der Bergbauunternehmung Mähr. Ostrau, der Witkowitzer Bergbau- und Eisenhüttengewerkschaft, der Metallwarenfabrik Berndorf usw., geben darüber Aufschluß [11]). Desgleichen muß die Tätigkeit der gemeinnützigen Baugesellschaften und verschiedenen Bauvereinigungen, wie der Baugesellschaft in Brigittenau, Stadlau und Wr.-Neustadt sowie der Jubiläumsstiftung für Volkswohnungen genannt werden [12]). Insbesondere die Bestrebungen der genannten Faktoren hinsichtlich der Gründung von Kriegerheimstätten beweisen das oben Gesagte [13]). Am nächsten steht aber — was besonders wichtig erscheint — dem Heimstättenproblem die bisherige Gartenstadt-, sowie Rentengutbewegung, an die vielfach Anschluß gesucht und gefunden wurde [14]). In dieser Hinsicht

---

[11]) K. Pribram: „Die Wohnungsfürsorgetätigkeit von Staat, Gemeinde und Unternehmer." Mitteilungen der Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich, Nr. 31 (1913).

[12]) Oppenheimer und Simony: „Die Tätigkeit der gemeinnützigen Baugesellschaft für Arbeiterwohnhäuser in Brigittenau, Stadlau und Wr. Neustadt." Wien, 1910. Berlepsch Valendas: „Die Kaiser-Franz-Josef-I.-Jubiläumsstiftung für Volkswohnungen und Wohlfahrtseinrichtungen in Wien." Wien, 1910. K. Pribram: „Die Leistungen der gemeinnützigen Baugenossenschaften seit der Errichtung des Wohnungsfürsorgefonds." „Die gemeinnützigen Bauvereinigungen in Österreich." Mitteilungen der Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich Nr. 28, Nr. 35/36 und Nr. 39. (Baugenossenschaften: Stand Ende 1912. Anfang 1913: Zahl der betreffenden Genossenschaften: 601. Zahl der Mitglieder: 36.541. Errichtete Familienwohnhäuser: 2963, mit Wohnungen: 6663. In den folgenden Kriegsjahren ist die Bautätigkeit rasch gering geworden.

[13]) A. Breuer spricht in Übereinstimmung mit dem am 29. Juni 1916 abgehaltenen Verbandstag der Gemeinnützigen österreichischen Baugenossenschaften und Bauvereinigungen in „Die Kriegerheimstätten- und Wohnungsfürsorgebewegung," Wien-Leipzig, 1916, von dem „fast selbstverständlichen Zusammenhang zwischen Kriegerheimstätten- und Baugenossenschaftsbewegung". Bezüglich der durch die Probleme der Kriegszeit gegebenen Tätigkeit der gemeinnützigen Bauvereinigungen siehe auch z. B. „Die Wohnungsfürsorge", IV. Jahrgang, Nr. 1/2 Jänner-Februar 1917: „Der Reichsverband (der gemeinnützigen österreichischen Bau- und Wohnungsgenossenschaften und sonstigen Bauvereinigungen) und die Probleme der gemeinnützigen Bautätigkeit." In der „Kommunalen Praxis," 16. Jahrgang, Nr. 30, Juli 1916, heißt es: „Ziemlich einmütig seien die Gemeinden der Ansicht, daß die Bauvereine und Baugenossenschaften Träger der Ansiedlungen sein müssen."

[14]) Bemerkenswert ist die in Rostock geplante Verbindung zwischen Gartenstadt und Kriegerheimstätte, welche aus dem in der „Bodenreform" vom 5. August 1916 angezogenen Programm zu ersehen ist.

bleibt allerdings leider nichts anderes übrig, als nach Deutschlands großzügigen Gartenstadtsiedlungen hinüberzublicken[15]). Was dort in der Ansiedlungsbewegung geleistet wurde, mögen zwei Stichproben zeigen: Deutschland besitzt heute schon über hundert Gartenvorstädte und -kolonien. Preußen betreibt seit 27 Jahren eine weitgehende Innenkolonisation, gestützt auf seine Rentengutgesetzgebung[16]). Wie nahe verwandt erscheint diese ganze ausgebreitete, wohnungsreformatorische Tätigkeit mit der Kriegerheimstättenbewegung!

Das bis nun Dargelegte ist wichtig, weil es die Verbindung zu einer bestimmt gearteten, als wohnungsreformatorisch erkannten Stadtbauwirtschaft herstellt, denn es zeigt, daß die Gründung von Kriegerheimstätten kein eigentlich neues Problem ist, sondern ein altes, wenn auch im besonderen, neuen Gewande. Die Kriegerheimstätten sind zwar wegen gegenwärtiger, als Kriegserscheinungen sich darstellender Verhältnisse notwendig und auch in entsprechender Art begründet worden. In Wirklichkeit bedeutet aber das ganze Kriegerheimstättenproblem nichts anderes, als eine verschleierte Teilaufgabe jenes großen Problems, welches die dezentralisierte Siedlungsweise und eine soziale Aufschließung und Bautätigkeit will. Daß die aufgestellte Behauptung richtig ist, kann nicht nur aus der Ähnlichkeit der Bestrebungen, welche schon lange vor dem Kriege eine weiträumige Innenkolonisation forderten, mit jenen der gegenwärtigen Heimstättenbewegung ersehen werden[17]). Es ergibt sich das auch aus der Entstehung und dem Werdegang der ganzen Bewegung während der Kriegszeit mit größter Deutlichkeit. Gerade der „Bund deutscher Bodenreformer" und an dessen Spitze A. Damaschke[18]) waren es, welcher die ganze Bewegung in Fluß

[15]) Hans Kampffmeyer, Generalsekretär der deutschen Gartenstadtgesellschaft, Karlsruhe: „Die Gartenstadtbewegung", 2. Aufl., Leipzig und Berlin, 1913 und 1918. „Gartenstadt," Mitteilungen der deutschen Gartenstadt gesellschaft Karlsruhe. Siehe auch die sehr interessante Denkschrift der deutschen Gartenstadtgesellschaft „Unseren Kriegsinvaliden Heim und Werkstatt in Gartensiedlungen", Leipzig, Ostern 1915.

[16]) Erst seit 1905, bzw. 1907 ist in Österreich für Galizien, desgleichen für die Bukowina ein ähnliches Gesetz in Kraft.

[17]) Man denke an den 1890 im deutschen Reichstag vorgelegten, freilich nicht rechtsgültig gewordenen Gesetzentwurf, betreffend die Schaffung von Heimstätten.

[18]) A. Damaschke schon 1911 in: „Die Bodenreform," Grundsätzliches und Geschichtliches zur Erkenntnis und Überwindung der sozialen Not,

brachten und nun die eifrigste Propaganda betreiben. Der von ihnen am 20. März 1915 von 28 Organisationen gegründete, heute schon über dreieinhalb Tausend Verbände mit wohl 30 Mill. Menschen umfassende „Hauptausschuß für Kriegerheimstätten" vereinigt zahlreiche Organisationen, welche schon vor dem Kriege der Heimstättenbewegung, d. h. dezentralisierten Siedlungsformen nahe gestanden sind. Und die berufenste Vereinigung, nämlich die deutsche Gartenstadtgesellschaft, ist tatsächlich eine der eifrigsten Vorkämpferin der Kriegerheimstättenbewegung[19]). Desgleichen unterstützte sie kräftigst der deutsche Verein für Wohnungsreform, welcher ebenfalls schon vor dem Kriege eine dezentralisierte und gemeinnützige Stadterweiterung forderte[20]). Überhaupt haben sich alle bestehenden Gesellschaften für Innenkolonisation, sowie Boden- und Wohnungsreformvereine sofort der Heimstättenfrage auf das weitgehendste angenommen.

Jena, 1911: „Am sichersten könnte jeder Mißbrauch des Bodens unmöglich gemacht werden, wenn die Gesamtheit, Stadt oder Gemeinde, selbst Eigentümerin wäre . . . Soll die Entwicklung weitergehen wie bisher, sollen z. B. Berlin, Hamburg, Breslau, Dortmund, Essen in der alten Weise mit Mietskasernen und Wohnungselend weiter wachsen? Gelingt es, dieses Neuland wirklich billig dem deutschen Volke zu erschließen, ist für die Zukunft Ungeheures gesichert, und auch die Rückwirkung auf die alten Arbeitsstätten unseres Volkes wird von größtem Segen sein müssen."

[19]) § 1 der Statuten der deutschen Gartenstadtgesellschaft: „Die deutsche Gartenstadtgesellschaft ist eine Propagandagesellschaft. Sie erblickt ihr Hauptziel in der Gewinnung des Volkes für die Begründung von Gartenstädten. Eine Gartenstadt ist eine planmäßig gestaltete Siedlung auf wohlfeilem Gelände, das dauernd im Obereigentum der Gemeinschaft erhalten wird, derart, daß jede Spekulation mit dem Grund und Boden dauernd unmöglich ist. Sie ist ein neuer Stadttypus, der eine durchgreifende Wohnungsreform ermöglicht . . . Das Endziel einer fortschreitenden Gartenstadtbewegung ist eine Innenkolonisation . . ." Siehe hiezu z. B. „die als Gartenstadt gedachte Kriegerheimstätte in Lübeck", der „Städtebau", 1916.

[20]) In der Eingabe des deutschen Vereines für Wohnungsreform „Neue Aufgaben in der Bauordnungs- und Ansiedlungsfrage", Göttingen, 1906, heißt es, daß „vor allem eine rechtzeitige, kraft- und verständnisvolle Boden- und Ansiedlungspolitik . . . notwendig" ist. „Denn der Mangel einer solchen Politik und die daraus sich ergebenden hundertfachen tiefen und fressenden Schäden bilden geradezu das Grundübel unserer bisherigen städtischen Entwicklung." Nach den Vorschlägen des Vereines hat die erste deutsche Wohnungskonferenz in Frankfurt a. M. im März 1906 unter „Grundlinien der Wohnungsreform" die Forderung angenommen: „Boden- und Ansiedlungspolitik durch Reich, Staat, Gemeinde und andere öffentlich-rechtliche Körperschaften, sowie auch von genossenschaftlicher, gemeinnütziger und privater Seite."

Ebenso hat dies vor allem K. v. Mangoldt, der eifrigste Verfechter einer dezentralisierten Siedlungsweise schon viele Jahre vor dem Kriege, getan [21]). Bei uns in Österreich, wo die Bewegung erst 1916 festeren Fuß faßte, hat die am 5. Februar 1916 abgehaltene vierte österreichische Wohnungskonferenz eine Reihe von Leitsätzen für die Heimstättengründung aufgestellt [22]). Es geschah das entsprechend der vor dem Kriege (am 25. und 26. November 1911 und 23., sowie 24. November 1912) abgehaltenen ersten und zweiten Konferenz, welche die Bauordnungsfrage im Sinne einer großzügigen Stadterweiterung durch möglichst weitgehende leichte Geländeaufschließung und eine den Kleinhausbau berücksichtigende Bautätigkeit gelöst wissen wollte [23]). Ähnliche Leitsätze hat auch die staatliche Landeszentrale für das Königreich Böhmen zur Fürsorge für heimkehrende Krieger aufgestellt. Es ist weiter bemerkenswert, daß gerade jene Städte, welche unter den argen Wohnungsverhältnissen am schwersten leiden, vor allem die Gemeinde Wien, zuerst ans Werk gegangen sind. 1915/16 hat die Stadt Wien die Errichtung von Kriegerheimstätten beschlossen, die erste Siedlung bei Aspern genehmigt und damit 11·4 *ha* sowie, abgesehen von den Straßen- und Kanalisa-

---

[21]) K. v. Mangoldt, 1904 in „die städtische Bodenfrage, eine Übersicht", Göttingen, 1904, über die Notwendigkeit der wohnungsreformatorischen Stadterweiterung: Die Stadtverjüngung hat den Zweck, „in die durch eine kraftvolle und vor allem rechtzeitige Bodenpolitik unverdorben zu erhaltende weitere Umgebung der Städte bedeutende Teile dieser letzteren mit Hilfe der Hinausverlegung der Industrie gewissermaßen hinauszuziehen und dort neu und besser wieder aufzubauen. Das wäre also eine Dezentralisation der großen und anwachsenden Orte derart, daß diese zusammengepreßten Orte gewissermaßen entleert werden in ihre weitere Umgegend . . ."

[22]) Siehe Anhang.

[23]) Im Referat F. Freiherr v. Oppenheimer heißt es: „. . . Das die Stadt umgebende Gelände ist durch eine vorausschauende Verkehrspolitik, welche die Interessen der Wohnungspolitik in erster Linie in Rücksicht zieht, zeitgerecht aufzuschließen . . ., sowie die Erlassung von Bauordnungen, welche dem gemeinnützigen Kleinwohnungsbau die nach der besonderen Natur dieses letzteren zulässigen Bauerleichterungen gewähren, sind gleichfalls Erfordernisse einer systematischen Wohnungspolitik der größeren Städte." In den Referaten Dr. Zaluds, bzw. Sittes heißt es: „Eine zielbewußte Gemeindeverwaltung muß die bauliche Entwicklung der Stadt und deren Umgebung für die nächste absehbare Zeit im Sinne haben." „Der Bau von niedrigen Kleinwohnhäusern mit einer geringen Anzahl von Wohnungen pro Stiege ist . . . zu begünstigen, wobei auf die Schaffung von ausreichenden Hausgärten Bedacht zu nehmen ist."

tionskosten, eine halbe Million Kronen zur Verfügung gestellt[24]). Wie enge verknüpft das Kriegerheimstättenproblem mit der Wohnungsreform überhaupt ist, geht daraus hervor, daß die Gemeinde Wien, bzw. deren Wohnungsamt mit der Zeit ihre Tätigkeit nicht mehr, nur eng begrenzt, auf die Wohnungsbeschaffung für heimkehrende Krieger beschränkte, sondern das Wohnungsproblem ganz allgemein erfaßte. Die mit Beginn 1918 abgeschlossenen Vorschläge des städtischen Wohnungsamtes sehen die Errichtung von 24.000 Wohnungen unter Mithilfe der Gemeinde innerhalb der nächsten fünf Jahre nach Kriegsende vor. Die Gemeinde selbst will zwei Kolonien zu je tausend kleiner Wohnungen, zusammen mit einem Kostenaufwande von 20 Mill. Kronen, bauen. Wenn jedoch das Hauptproblem in „der dauernden Wirkung der Erreichung einer gewissen Rentabilität des Wohnungsbaues" und damit Herabsetzung von Steuern, Mäßigung der Bauordnungsvorschriften usw. gesehen wird[25]), so trifft diese Forderung, aus den heutigen landläufigen Anschauungen hervorgegangen, keineswegs das Wesentliche einer richtigen Wohnungsreform, wie aus dem folgenden zu ersehen ist.

---

[24]) Magistratsrat Dr. A. Sagmeister: „Kriegerheimstätten" mit einem Geleitwort von Bürgermeister Dr. R. Weißkirchner, Wien, 1916. Stadtratsbeschlüsse vom 4. November 1915 und 25. Mai 1916 über die Errichtung von Kriegerheimstätten.

[25]) Siehe hiezu Bürgermeister Dr. Weißkirchner: „Städtische Wohnungspolitik" (Flugschriften für Österreich-Ungarns Erwachen, Heft 21/22, 1917). Magistratsrat Dr. A. Sagmeister: „Neue Aufgaben der Wohnungspolitik," Zeitschrift österreichische Ingenieurvereine, 1918. Weiter „Kommunale Wohnungspolitik", Mitteilungen der Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich, Nr. 53/54, März 1918.

Zweites Kapitel.

Die Wohnungsfrage.

1. Gegenwärtiger Stand der Wohnverhältnisse und der Reformfrage S. 17.
2. Mietpreistheorie und Folgerung der notwendigen Maßregeln S. 25.
   a) Die Mietpreisbestandteile S. 25.
   b) Bildung der Mietpreise S. 29.
   c) Notwendigkeit dezentralisierter Siedlungsweise als Mittel zur Niedrighaltung der Mietpreise S. 33.
3. Die Kriegerheimstättengründung bedeutet die Lösung der Wohnungsfrage S. 37.

1. Gegenwärtiger Stand der Wohnverhältnisse und der Reformfrage.

Nur unklar ist heute, wie dargestellt wurde, die Verwandtschaft der Kriegerheimstättenbewegung mit der Wohnungsfrage erkannt. Deutlicher erscheint dagegen das unmittelbare Ziel der Kriegerheimstättengründung erfaßt, als welches sich die Verbesserung der Wohnverhältnisse durch Errichtung von Kolonien, also Änderung der Siedlungsweise ergibt. Das bedeutet in etwas verschleierter Form nichts anderes als Einführung der Dezentralisation. Darin liegt — weil es ein Hauptgedanke vorliegender Untersuchungen ist, sei es ganz besonders vermerkt — die ungeheure Bedeutung der Aktion zur Gründung von Kriegerheimstätten. In schönheitlicher, gesundheitlicher und allgemein kultureller Hinsicht ist die dezentralisierte Siedlungsform schon lange und allgemein als die vollkommenste anerkannt[1]). Daß sie aber auch in wirtschaftlicher Beziehung die weitaus günstigste ist, wird freilich heute noch arg bestritten werden. Klipp und klar: Die großzügige Gründung von Heimstätten würde, ohne ein besonderes Zutun, unser ganzes Stadtbauwesen reformieren. Selbst wenn erst später Gründungen von Heimstätten, die nicht nur für Krieger

[1]) Darüber lassen sich, und zwar in bezug auf die Kriegerheimstätten, z. B. die „Rheinischen Blätter für Wohnungswesen und Bauberatung", Düsseldorf. Heft 8 vom August 1916, aus.

bestimmt sind, erfolgen oder die Kolonien zu solchen erweitert würden, wäre das der Fall, freilich in weniger umfassender Weise.

Eine großzügige Heimstättengründung würde die gesamten städtischen Wohnungsverhältnisse umgestalten. Sie hätte zur Folge, daß die Wohnungen, zumindest gemessen an der künftigen Entwicklung nach heutiger Art, billiger werden und die Verhältnisse sich menschenwürdig gestalten. Wie dringend dies nottut, wird ein jeder, der die Dinge mit offenen Augen ansieht, bald bemerken. Durch Philippovich, Goldemund, Kuczynski, Südekum, Herkner, Gruber, Schott, Sieveking, Freudenberg, Eberstadt, Pütter u. v. a. sind unsere Wohnungszustände schon während der Friedenszeit eingehend dargelegt, ist ihre Reform ausdrücklich und schärfstens gefordert worden. Die bezüglichen Verhältnisse und ihre Entwicklung während des Krieges mögen im folgenden durch Stichproben[2]) aufgedeckt werden.

Die Mietpreise der Wohnungen sind für Minderbemittelte schon lange, trotz größter Zusammenpressung und Mindestansprüchen der Bewohner, kaum erschwinglich, die Wohnungsverhältnisse geradezu entsetzlich. Bis zu 50 % sind die Mietpreise schon vor dem Kriege gestiegen, wie z. B. von 1901 bis 1911 im IX., XIX. und VI. Wiener Bezirk, nämlich Alsergrund, Döbling, Mariahilf. Ähnliche Verhältnisse finden sich auch in Deutschland. In München sind 1905 bis 1910 die Mieten, insbesondere der so wichtigen Kleinwohnungen, um ungefähr 30 % gestiegen. Tausende von Einwohnern müssen nach Frie-

[2]) Vergleiche zu den folgenden Angaben aus der Friedenszeit: Handwörterbuch der Staatswissenschaften. Bericht I. allgemeiner deutscher Wohnungskongreß, Frankfurt a. M., Vortrag L. Pohle, Göttingen, 1905. Mitteilungen der Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich. Zeitschrift für Wohnungswesen, Bodenreform, z. B. Nr. 9 vom 5. Mai 1917: „Ein Kulturbild aus Kiel“ usw. Jahresberichte der Bezirkskrankenkasse für den Stadt- und Landbezirk Brünn in den Jahren 1908 bis 1912. Bezüglich Wiener Verhältnisse: R. Eberstadt: „Studien über Städtebau und Wohnungswesen,“ I. Teil, Jena, 1912. „Wirtschaftsrechnungen und Lebensverhältnisse von Wiener Arbeiterfamilien,“ herausgegeben vom k. k. arbeitsstat. Amte im Handelsministerium (M. R. Dr. V. Schiff), Wien, 1916. (Mitteilungen der Zentralstelle für Wohnungsreform, Nr. 49/50, März 1917.) Vorträge im österreichischen Ingenieur- und Architektenverein „Die Wohnungsfrage“, Wien, 1910. „Wohnungserhebungen der Berliner Ortskrankenkassa der Kaufleute,“ Berlin. Statistische Jahrbücher. Mitteilungen von Herkner, Gretzschel, Kuczynski, Südekum, v. Gruber, Eberstadt, Fuchs.

densstatistiken in den größeren Städten sogar bis zu 30 %, vereinzelt bis zu 40 % und selbst einen noch größeren Prozentsatz ihres gesamten Einkommens für die Wohnungsmiete zahlen (siehe die Wirtschaftsrechnungen von Wiener Arbeiterfamilien des k. k. Arbeitsstatistischen Amtes im Handelsministerium, Wien, 1916, und auch die Zahlenwerte der S. 31 gebrachten Tabelle von R. Kuczynski für Schöneberg, 1916). Was bleibt für Nahrung und Kleidung? Die „Zeitschrift des Hansabundes" bringt aus Königsberg die Kommendes ahnen lassende Berechnung „eines angesehenen Kenners" der maßgebenden Verhältnisse, daß die Mietpreise nach dem Kriege um fast 30 % gesteigert werden müssen, um den Hausbesitzern den vor dem Kriege vorhandenen Nutzen weiter zu sichern. In Kiel mußten Wohnungshöchstpreise festgesetzt werden. Auf der Mitgliederversammlung des westfälischen „Kleinwohnungsvereines" vom November 1916 wurde die Meinung begründet, daß mit einer Steigerung der Mietpreise um 70 % nach dem Kriege gerechnet werden müsse. Und wirft nicht das beste Schlaglicht auf die gegenwärtigen und die noch zu befürchtenden künftigen Verhältnisse die Notwendigkeit der Erlassung von Mieterschutzgesetzen in Österreich wie in Ungarn, in Deutschland und in der Schweiz (Bundesratserlaß 18. Juni 1917)? Oder ein noch besseres die von A. Damaschke gebrachte Anzeige der Terrainspekulation in den „Kieler Neuesten Nachrichten" vom 25. Oktober 1916: „Der Sieg ist unser. Sichern Sie sich einen Bauplatz in der Nähe Kiels, ehe die Landpreise nach dem Kriege sich verdoppeln . . ." [3])

Doch nicht nur, daß die Miete immer furchtbarer belastet, sind auch Wohnungen kaum zu erlangen. Ende 1911, also noch im tiefsten Frieden, waren im X. Wiener Bezirk (Favoriten) von 35.000 Wohnungen, sage und schreibe 63 leer, im XVII. Bezirk (Hernals) von 26.000 Wohnungen nur 27, im XXI. Bezirk (Floridsdorf) standen von 18.000 Wohnungen ganze 43 leer. Diese Ver-

[3]) Siehe hiezu die „Kommunale Praxis", 16. Jahrgang Nr. 21, 1916. Auch „Concordia" nach der Bodenreform vom 5. Oktober 1916. Dann „Kommunale Praxis", 16. Jahrgang, Nr. 48 (1916). A. Breuer, in der Zeitschrift „Die Wohnungsfürsorge", III. Jahrgang 1916, September-Oktober-Heft „Die Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien". Ferner die Ausführungen A. Damaschkes in seinem Vortrag „Kriegerheimstätten, eine Schicksalsfrage für das deutsche Volk", Wien, 1916. Bezüglich Mieterschutzverordnung 26. Jänner 1917, bzw. 20. Jänner 1918 siehe auch „Mitteilungen der Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich", Heft Nr. 53/54, März 1918.

hältnisse haben sich während der Kriegszeit noch verschlechtert und werden allgemein immer bedrohlicher, wie aus den monatlichen Ausweisen des Wohnungsamtes der Stadt Wien zu ersehen ist, nach welchen der Satz der leerstehenden Wohnungen für September 0·53 %, Oktober 0·46 %, November 0·37 %, Dezember 1917 0·31% usf., für Juni nur mehr 0·12 % betrug. Am 1. Juli 1918 standen 0·142% aller Kleinwohnungen 575 von 406.000!), 0·108% der kleineren (56 von 52.000!) und 0·039% aller größeren Mittelwohnungen (27 von 72.000!), sowie 0·085% sämtlicher großer Wohnungen (23 von 28.000!) leer[3a]). Nach Dr. H. Albrecht sank die Zahl der neuerrichteten Wohnungen in allen jenen deutschen Städten, für welche Angaben zu erlangen waren, nämlich 47, in der Zeit 1912 bis 1915 von 68.022 auf 14.334 herab. Der Prozentsatz der Kleinwohnungen in den Berliner Vororten erniedrigte sich 1910 bis 1916 von 7·6% auf 2·6%. Beuster schätzt (nach A. Breuer) die Minderherstellung an Kleinwohnungen bis Ende 1916 auf mehr als das Doppelte der normalen Jahresproduktion[4]). Die Wohnungserstellung z. B. in Dresden betrug im ersten vollen Kriegsjahr 1915 gegenüber dem letzten Friedensjahr 1913 nur noch 28·3% der normalen. Den allgemeinen Eintritt immer größerer Wohnungsnot im Jahre 1916 zeigt auch deutlich der Jahresbericht des deutschen kais. stat. Amtes (siehe Sonderheft 14 zum Reichsarbeitsblatt). Geheimer Oberbaurat J. Stübben sagte: „Erfahrene und angesehene Wohnungspolitiker haben sich dahin ausgesprochen, daß nach dem Kriege ein empfindlicher Mangel an Kleinwohnungen zu erwarten sei.“ [5]) Wir

[3a]) Weitere Zahlenangaben: Mitteilungen der Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich, Nr. 53/54 und Nr. 40/41 (Dr. K. Pribram: „Die Bautätigkeit in Wien während des Krieges“). „Die Ergebnisse der Wohnungszählung in Wien vom Jahre 1917,“ Wien, 1918. (herausgegeben vom Wohnungsamte der Stadt Wien). Siehe auch die monatlichen Ausweise.

[4]) „Die Wohnungsfrage und der Krieg“, Zeitschrift für Wohnungswesen, 15. Jahrgang, Heft 6 vom 25. Dezember 1916.

[5]) J. Stübben: „Die Wohnungsfürsorge für die Zeit nach dem Kriege“ im Jänner-Februar-Heft (Nr. 1/2) 1917 der „Wohnungsfürsorge“. Kuczynski im „Technischen Gemeindeblatt“, Jahrgang XIX, Nr. 17 vom 5. Dezember 1916, „der Tag der Heimkehr“, soziale Fragen der Übergangswirtschaft, Jena, 1918,usw. Dann der oben genannte Artikel A. Breuers in der „Wohnungsfürsorge“. Ferner Heft 2 der Schriften des deutschen Wohnungsausschusses (Kuczynski), Berlin, 1917. „Zeitschrift für Wohnungswesen“ (Berlin), Heft Nr. 10 vom 25. Februar 1918 (Kuczynski). „Kommunale Praxis,“ Mieterelend in Berlin, Nr. 13 vom 31. März 1918.

schließen uns dieser Ansicht an, trotz des nicht geringen Ausfalles an Geburten und der Kriegsverluste an der Front und im Hinterland. Denn die Wohnungserstellung wird noch lange Zeit nach Friedensschluß nur schleppend vor sich gehen. Viele werden in die Stadt ziehen und hier ihren Unterhalt zu erwerben trachten, und die Übersiedlungen aus Groß- in Kleinwohnungen werden auch weiterhin zahlreich genug sein müssen. Im übrigen ist die Wohnungsnot nicht mehr zu befürchten, sie ist schon da.

Der Wohnungsnot entsprechen auch die Wohnverhältnisse. Im kleinen Reichenberg z. B. bestanden schon im tiefsten Frieden, Ende des vorigen Jahrhunderts, 52 % aller Wohnungen aus nicht mehr als einem einzigen Raum. 1900 lebten in unserer „Haupt- und Residenzstadt" Wien rund 100.000 Menschen in Kellerräumen, welche oft zwei Meter tief unter der Erde lagen, manchmal kaum zwei Meter hoch waren. Das sind also in einer einzigen Stadt 20.000 menschliche Höhlenwohnungen in der Erde. Dabei lebte fast eine halbe Million, nämlich 450.000 Menschen, in Wohnungen, die überfüllt waren. Es gibt eine erschreckkend große Zahl von Eltern darunter, nämlich 150.000 Menschen, die selbst nur Bettgeher sind. Die Wohnungsverhältnisse sind nicht nur in Österreich so überaus traurige, sondern dies ist ganz allgemein der Fall. Z. B. in Berlin lebten 1915 in Wohnungen mit nur einem oder gar keinem heizbaren Zimmer 800.000 Menschen. 25.000 Familien, das sind mindest 160.000 Menschen, wohnen mit Schlafleuten. Von 7000 Kindern hatten 5000 im Jahre 1900 kein eigenes Bett. Es war keine Ausnahme, als man eine einräumige Wohnung vom Ehepaar mit seinen Kindern, sieben Schlafburschen und einem Schlafmädchen besetzt fand. Von solchen Verhältnissen kann man sich auch bei uns überzeugen, da in Wien in 30% der Wohnungen Aftermieter, Bettgeher oder beide zusammen wohnen, oft gleichzeitig beiderlei Geschlechts mit Bettschichtwechsel!

Und diese Wohnungsverhältnisse müssen sich nach dem Kriege noch weiter verschlechtern: Soll unsere Bevölkerung, sollen jene, die heute als Helden verehrt werden und denen wir unsere jetzige und künftige Sicherheit und Ruhe danken, so unwürdig hausen? Sollen sie noch ärger zusammengepfercht leben, wie jene acht Erwachsene und sechs Aftermieter in Brünn, die schon heute in einem Zimmer ohne Fenster, in zusammen

vier Betten hausen?[6]) Unsere heutigen „Helden" morgen hausend ärger wie das Vieh im Stall! In Brünn fand man noch in Friedenszeiten vier Erwachsene, acht Kinder und sechs Schlafleute gemeinsam ein Zimmer mit winzigem Fensterchen bewohnen. Alle 18 Personen besaßen zwei Betten. Bände würden nicht genügen, solche Fälle aufzuzählen. Wie grauenhaft mögen da die Folgen sein![7]) Können bei solchen Verhältnissen die schwersten sittlichen und kulturellen Schädigungen ausbleiben? Die „große Zeit" kann fürwahr ein großes Geschlecht erzeugen, bleibt alles beim alten![8])

Die Hauptursache der traurigen Wohnungsverhältnisse und damit wiederum der Verelendung ganzer Bevölkerungsteile liegt zum großen Teile an der ungünstigen Gestaltung des Stadtbauwesens, welches nur bei rationeller Gestaltung der Gefahr der Anhäufung großer Massen in den Städten wirksam begegnen könnte. Vor allem sind daran die so überaus hohen Mietpreise schuld. Denn das Problem einer vollkommenen Stadtbauwirtschaft ist in erster Linie ein wirtschaftliches. Zuerst muß billig gewohnt werden, bevor an das Stadtbau- und Wohnungswesen gesundheitliche und künstlerische Forderungen gestellt werden können. Nur bei guten Wohnverhältnissen kann ein gewisser kultureller Aufschwung auch der Minderbemittelten Platz greifen. Wenn also durch die Heimstättengründung die Möglichkeit geboten wird, die Stadtbauwirtschaft bzw. durch sie das Wohnungswesen, und zwar insbesondere die Mietpreisverhältnisse günstig zu beeinflussen: dann ist die Bedeutung der Heimstättenbewegung, sind ihre hohen Ziele, die Grundlage der Lebensverhältnisse verbessert neu zu gestalten, genügend erwiesen. Zudem darf nicht vergessen werden, daß nur die Heimstättenkolonien am besten geeignet sind, wahre Innenkultur reifen zu lassen[9]).

---

[6]) Dieser Fall fand sich im Hause der Kröna Nr. 45, der unten verzeichnete Weinberggasse Nr. 30.

[7]) Ein Beispiel hiefür ist der von R. Eberstadt in seinem „Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage", Jena, 1910, abgedruckte Gerichtsaalbericht eines einzigen Tages (8. März 1908) aus einer Berliner Zeitung.

[8]) Die Zeitung der deutschen Hausbesitzervereinigung (November 1917) schreibt: Es wäre verfehlt, derartige Schwierigkeiten in der Wohnungsversorgung etwa beheben zu wollen durch Maßnahmen, die auf eine dauernde Vergrößerung des Wohnungsvorrates gerichtet sind.

[9]) Von vornherein müssen wir unter Heimstättenkolonien nicht an Volksmassenquartiere, sondern wahre „Heimstätten" denken. Das geschah bis

Soll das Verhältnis zwischen Kriegerheimstättengründung und Mietpreisgestaltung von Grund aufgeklärt werden, so bedarf es vor allem einer Erkenntnis des Wesens der Mietpreise und weiterhin überhaupt einer stadtbauwirtschaftlichen Theorie. Vielfältig und kunterbunt sind noch heute — wie schon oben Seite 7 angedeutet wurde — die stadtbauwirtschaftlichen Theorien, welche die Mietpreisgestaltung erklären sollen[10]). Ebenso vielfach erscheinen daher auch die Wege einer Reform des Wohnungswesens und Städtebaues. Hiedurch ergeben sich wiederum vielerlei Verhältnisse zwischen Kriegerheimstättengründung und Wohnungsreform, so daß die Bedeutung wie auch notwendige Art der Errichtung von Kriegerheimstätten eine ganz verschiedene ist, je nachdem, welche Theorie in Betracht gezogen wird. Nach der insbesondere durch A. Voigt angegriffenen bekannten Theorie von R. Eberstadt[11]) wären die hohen Mieten durch die künstliche Einführung der Mietkasernenverbauung,

---

nun (wie sollte es auch anders möglich sein?) recht selten. Siehe z. B. Prof. Dr. Wygodzinski: „Geistige Vorbedingungen ländlicher Siedlungspolitik" in den rheinischen Blättern für Wohnungswesen und Bauberatung, Novemberheft, 1916.

[10]) Im folgenden sei, als recht bezeichnend für diesen Tiefstand die Theorie A. Kelms („Beiträge zur Wohnungsreform, unter besonderer Berücksichtigung des Kleinwohnungbaues", Jena, 1911) genannt. Kelm sagt: "Erscheint . . . ein Käufer, von dem bekannt ist oder vermutet werden darf, daß er das Grundstück bebauen will, so wird ihm meist sofort ein den Ertragswert erheblich steigernder Preis abverlangt . . . Ist dann einmal erst ein höherer Preis für ein oder mehrere Grundstücke in ähnlichen Verhältnissen bezahlt worden, so steigen die Wohnpreise in dem Gemeindebezirk erheblich . . . Wie ihre Bürger machte es (Beispiel) auch die Stadtverwaltung . . . Alle Welt war also reicher geworden, ohne daß etwas geschehen war, als daß ein kleiner Teil des Grundbesitzes aus einer Hand in die andere übergegangen war (!). Die neuen Werte waren also eigentlich nicht wirkliche . . ., sondern nur eingebildete . . . Die . . . Erhöhung der Bodenpreise bringt daher keine Werterhöhung, sondern im Gegenteil eine Wertverminderung (!) . . . Wenn man aus der Preissteigerung doch auf eine Werterhöhung geschlossen hat, so ist das, wenigstens vom volkswirtschaftlichen Standpunkte aus, ein Trugschluß (!). Die Werterhöhung ist keine durch höheren Ertrag des Bodens begründete, sondern eine aus der Rentabilität des Hauses abgeleitete und durch mögliche Verkaufspreise vorgetäuschte (!) . . ."

[11]) Des Interesses halber sei vermerkt, daß der deutsche Staatssekretär Dr. Dernburg Eberstadtsche Ansichten vertritt („Geld für Kleinwohnungen" von Dr. H. Albrecht und Dr. B. Dernburg, Berlin, 1916). Jene der gegenwärtigen deutschen Heerführer sind aus ihren Briefen bezüglich der Heimstättenbewegung, abgedruckt in den ersten sechs Heften der „Bodenreform", Jahrgang 1918, zu ersehen.

welche durch willkürliche Anordnung allzu großer Baublöcke im Bebauungsplan hervorgerufen worden sein soll, entstanden. Diese Bauweise schaffe neben der „Hausplatzrente“ und einer nach der Hauslage veränderlichen Grundrente eine künstliche „Kasernierungsrente“. Letztere gäbe die Grundlage für die Spekulation, welche mit Hilfe der Einrichtung des Grundbuches und des Lückenbaues die Bodenpreise in die Höhe treibt. Da hiernach die Mieten um so größer sind, je höher der Bau, müßte die Heimstättengründung ein Mittel zur möglichst weitgehenden Einführung des Kleinhausbaues und Ausschaltung der Spekulation werden. M. Naumann und nach ihm L. Pohle, deren Ausführungen den unten gegebenen in manchen Punkten sehr nahe stehen, halten eine der Thünenschen landwirtschaftlichen Grundrente ähnliche städtische Lagenrente, bzw. ihre Vorausdiskontierung für den Hauptbestandteil im Mietpreis. Dementsprechend wäre (um die Rente der Lage möglichst zu verringern) die Regelung der Verkehrsfrage das Wichtigste, die Errichtung von außerhalb des eigentlichen Stadtbezirkes liegenden und mindergeschossig angelegten Heimstätten also außerordentlich gefährlich! Gerade das Gegenteil gibt die Theorie K. v. Mangoldt's, nach welcher die hohen Mietpreise durch die Ausnützung der „monopolähnlichen“ Stellung der Grund- und Bodenbesitzer des „schmalen Randes“ um die Stadt herum entstehen. Die Sprengung desselben bei der Stadterweiterung, also die Errichtung von Heimstätten im städtischen Umgebungsgelände, wäre eines der wichtigsten Mittel glücklicher Wohnungsreform[12]).

Zu den dargelegten, wie allen übrigen stadtbauwirtschaftlichen Theorien muß nun bemerkt werden, daß sie zum Teil Wesen und Art der tatsächlichen Verhältnisse nicht vollständig erfassen, teilweise wiederum nicht allgemein gültig sind, mögen sie auch in mancher Hinsicht Zutreffendes enthalten. Keine der oben erwähnten Theorien kann uns daher völlig Genüge leisten. Nur jene vereinzelten Meinungen, welche die Bildung der Mietpreise mit der Grundrente oder mit Verhältnissen in Zusammenhang bringen, wie der Einkommenhöhe, dem Luxuswert usw.

---

[12]) Vergleiche hiezu R. Eberstadt: „Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage,“ Jena, 1910 und 1918. M. Naumann: „Miete und Grundrente,“ Zeitschrift für Volkswirtschaft, Sozialpolitik und Verwaltung, XVIII. Band, Wien-Leipzig, 1909. L. Pohle: „Die Wohnungsfrage,“ Leipzig, 1910. K. v. Mangoldt: „Die städtische Bodenfrage. Eine Untersuchung über Tatsachen, Ursachen und Abhilfe,“ Göttingen, 1907.

(M. Naumann, Ad. Damaschke, L. Pohle, W. Mildschuh), deren Bedeutung gerade bis nun im allgemeinen ziemlich vernachlässigt wurden, sind glückliche Anfänge, vor allem die Ansichten J. Wiesers[13]). Auch jene P. Voigts, G. Jopkes, A. Voigts, sind hieher zu zählen, welch letzterer z. B. von einem Gesetze spricht, „wonach die (relativen) Bodenpreise sich nach der Wohlhabenheit der Bewohner abstufen". Im Hinblick auf die unten folgende stadtbauwirtschaftliche Theorie, aus der die Bedeutung der Kriegerheimstätten abgeleitet werden soll, sind die Meinungen der Genannten sehr beachtenswert[14]).

2. Mietpreistheorie und notwendige Reformmaßregeln.

a) Mietpreisbestandteile. Ohne hier unsere Theorie der Mietpreise weitergehend entwickeln und begründen zu wollen, muß doch wenigstens das folgende klargelegt werden. Die Mietpreise sind vor allem durch die tatsächlichen Ausgaben bei der Erstellung der Wohnung (bzw. deren Vermietung), nämlich die Aufschließungs- und Baukosten, sowie gewisse Nebenauslagen, insbesondere Steuern, Kredit- und Erhaltungskosten, bestimmt. Wie verschiedenartig schon durch die Art der Aufschließung das wirtschaftliche Ergebnis sein kann, ist leicht aus einem Vergleich der Aufschließungen durch Spekulanten, Private, Genossenschaften usw., zu ersehen. Ein sehr gutes Beispiel hiefür hat S. Sitte gebracht[15]). Auch die Baukosten

---

[13]) Fr. Freiherr v. Wieser: „Die Theorie der städtischen Grundrente," Wien und Leipzig, 1909. Einleitung zu W. Mildschuh: „Mietzinse und Bodenrente in Prag," Wien und Leipzig, 1909. P. Voigt: „Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten," Jena, 1901. G. Jopke: „Die Entwicklung der Grundstückpreise in der Stadt Posen," Jena, 1914. A. Voigt-P. Geldner: „Kleinhaus und Mietkaserne," Berlin, 1905.

[14]) Nach Abschluß dieser Arbeit wird dem Verfasser der Artikel M. Wolfs „Ein Beitrag zur Wohnungsfrage, über den Bodenwert" (Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern, Nr. 1/3, Jahrgang 1916) bekannt. Er sei hier wegen des interessanten Verhältnisses zu unseren Ansichten ausdrücklich vermerkt.

[15]) In den „Mitteilungen der Zentralstelle für Wohnungsreform", Nr. 16 (1912). Es wird die Aufteilung eines Grundstückes für Kleinwohnungsbau in offener Bauweise gezeigt. Einmal erscheint sie von den ursprünglichen Besitzern des Grundstückes, das anderemal durch die Baugenossenschaft, welche den Erwerb des Grundstückes vorgehabt hatte und endlich vom Architekten, nämlich S. Sitte selbst, durchgeführt. Die erste Aufteilungsart ergibt 44 Baustellen von meist ungeschickter Form sowie Größe, dadurch schlecht ausnützbar, an einer einzigen, 300 *m* langen schnurgeraden Straße. Die zweite gewinnt zwar

können sehr verschiedenartig sein und dadurch einen großen Einfluß auf den Mietpreisstand gewinnen. Die einzelnen österreichischen Bauordnungen ergeben einen Baukostenunterschied der nach ihren Vorschriften ausgeführten Bauten, welcher bis zu 20% der Kostensumme betragen kann! Wie sehr die öffentlichen Abgaben ins Gewicht fallen, zeigt ihr Stand von ungefähr 40% des Bruttozinses in Wien. Die Wichtigkeit der Art der Kreditbeschaffung (des Zinsfußes) ist selbstverständlich.

Aus dem Gesagten ergibt sich der günstige Einfluß 1. eines billigen Grunderwerbes, 2. richtiger, billiger Geländeaufschließung, 3. geringer Baukosten durch entsprechende baugesetzliche Vorschriften, dann 4. einer günstigen Kreditbeschaffung, 5. von Steuererleichterungen für die Heimstätten und 6. kleiner Erhaltungskosten u. dgl. Nebenauslagen. Daß aber neben diesen tatsächlichen Kosten auch besondere Grundrentenwerte im Boden-, bzw. Mietpreise stecken müssen, zeigen die Bodenpreise, welche weit über den durch landwirtschaftliche Ausnutzbarkeit, städtische Aufschließung, Belastung durch Steuern usw. gegebenen Werten stehen. Nach K. v. Mangoldt beträgt der Anteil des Wertes vom Grund und Boden an der Miete in Breslau 16% bis weit über 30%. H. Erman gibt ihn (1907 bis 1912) für Dresden mit 30%, Dortmund ebensoviel, Schöneberg $33^1/_2$% und 25%, für Berlin mit 36%, 25% an. Nach P. Voigt stellt sich der Anteil für Charlottenburg auf ein Drittel. Und A. Voigt rechnet aus den Baukosten und Mieterträgnissen einer Gruppe von drei Häusern der Strassmannstraße in Berlin die Bodenwertanteile heraus, auf die Flächeneinheit ($1\,m^2$) des ganzen Grundstückes bezogen[16]).

---

68 Baustellen, doch nur für die teure Verbauung durch freistehende Einzel- oder Doppelhäuser, das aus fünf Straßen bestehende Verkehrsraumsystem ist vollständig symmetrisch, daher recht nüchtern angelegt. Die dritte und beste Aufteilung weist gegenüber der ersten fast die doppelte Anzahl von Baustellen, nämlich 86 Parzellen auf, welche die verschiedensten Verbauungsarten in wirtschaftlichster Weise gestatten. Das Straßennetz ist sehr günstig, Spiel- sowie Sportplätze und öffentliche Grünanlagen sind vorgesehen Siehe z. B. auch in der „Kommunalen Praxis", 16. Jahrgang, Nr. 53 vom 30. Dezember 1916 „Mehr Wirtschaftlichkeit bei Geländeerschließung".

[16]) K. v. Mangoldt: „Die städtische Bodenfrage, eine Übersicht," Vortrag am vierten Verbandstag deutscher Mietervereine in Dresden, 6. September 1903, Göttingen, 1904. Geh. Justizrat Dr. H. Erman: „Bodenreform und Erbbaurecht" in der Zeitschrift für Wohnungswesen, Berlin, Jahrgang XV, Heft 3 vom 15. November 1916. P. Voigt: „Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten," Jena, 1901. A. Voigt-P. Geldner: „Kleinhaus und Mietkaserne", Berlin, 1905.

Grundgeschoß	. . . . .	19 M
I. Stock	. . . . .	17 „
II. „	. . . . .	16 „
III. „	. . . . .	15 „
IV. „	. . . . .	13 „
		80 M

Dementsprechend setzt sich der Mietpreis noch aus Grundrentenwerten zusammen, also gewissen Geldäquivalenten für besondere Vorzüge, die nur bestimmten Wohnungsbesitzen zukommen, einzelnen ungerechtfertigterweise in die Tasche fließen[17]). Die Grundrentenwerte erweisen sich von gewissen Verhältnissen abhängig, und zwar erstens von der Entfernung von jenen städtischen Orten, welche auf die Einwohner eine mehr weniger große Anziehung ausüben (Stadtmitte, Bahnhöfe, öffentliche Gebäude, Schulen usw.), dann von der Bebauungsfähigkeit des Grundstückes (sehr tragfähiger, wenig guter Boden) und von der mehr oder weniger vornehmen, gesunden, schönen Lage der Wohnung (Westend, Arbeiterviertel, gegenüber Parkanlagen). Je näher eine Wohnung vom Anziehungsort liegt, je besser der Baugrund ist und je günstiger und schöner die Lage der Wohnung, ein desto größerer Rentenwert ist vorhanden. Daß ein solcher im Mietpreis gezahlt und ohne besonderes Zutun eingestrichen wird, falls die Wohnung eine ganz besonders günstige Lage, z. B. an einem öffentlichen Parke besitzt, erscheint klar. Was die Entstehung und Entwicklung der übrigen Rentenwerte anbelangt, so sei an folgendes gedacht. Wächst das Stadtwesen, so muß gleichwie bei der Landwirtschaft immer schlechterer und immer weiterab liegender Boden in Angriff genommen werden. Die Mietpreise steigen dadurch fortwährend, und zwar im ersten Falle so stark, daß die Erhöhung der Aufschließungskosten hereingebracht wird. Im zweiten in dem Ausmaße, als die vor der Erstellung des letzten Ringes der Stadt errichteten Wohnungen

[17]) Der einzige Nutzen, welcher sich aus der Einziehung der Grundrentenwerte ergibt, liegt in der hiedurch ermöglichten Erhöhung der Geschoßzahl und der daher langsameren Flächenvergrößerung der Stadt. Diese hat aber — wie aus den weiteren Untersuchungen zu ersehen ist — auch ein geringeres Wachstum der Gesamtgrundrente, welche in der Summe aller Mietpreise gezahlt wird, zur Folge. Die gegenwärtigen Bauordnungen sind aber freilich nicht nur (nach den Untersuchungen des dritten Kapitels) ohne Rücksicht auf eine möglichste Hintanhaltung der Einziehung von Grundrentenwerten verfaßt, sondern heben durch ihre Geschoßzahlbeschränkungen am unrechten Ort auch den Vorteil der Grundrenteneinziehung auf.

nun alle verhältnismäßig näher dem Stadtmittelpunkt gerückt sind, sich also ihre Lage gegenüber den zuletzt errichteten Wohnungen verbessert hat. Die aus der besonders günstigen Wohnungslage sich ergebende „besondere Lagen- oder Nutzungsrente" und die von uns so genannte „Bebauungsfähigkeitsrente" sind weniger wichtig. Trotzdem wird selbstverständlich auf ein möglichst bebauungsfähiges Gelände und eine gleichmäßig schöne, gute Lage aller Baulichkeiten innerhalb der Heimstätten zu sehen sein. Von besonderer Bedeutung ist die oben als Fall zwei behandelte (Thünensche) städtische Lagengrundrente[18]). Deren Wert kann sehr leicht zu einem übermäßig großen Anteil im Mietpreise anwachsen, da die Bewertung der Wohnungen in den inneren Stadtteilen schnell höher wird, wenn die jeweils neuen Wohnstätten am Rande der Stadt in rascher wachsender und immer schwieriger zu überwindender Entfernung von den wichtigen städtischen Orten, vor allem Stadtmittelpunkt, zu liegen kommen. Deshalb ist auch die unten geforderte günstige Verbindung der Heimstätten mit den bestehenden Städten, wie überhaupt eine richtige Verkehrspolitik, außerordentlich wichtig. Wie groß deren Einfluß ist, zeigen die M. Naumannschen Darlegungen nach einer weiteren mathematischen Ausführung, die Raummangels halber hier nicht gebracht werden kann. Es ergibt sich als Betrag für die gesamte Lagengrundrente einer bezüglich der Geschoßzahl ungehemmt wachsenden Stadt:

---

[18]) M. Naumann: „Miete und Grundrente," Zeitschrift für Volkswirtschaft, Sozialpolitik und Verwaltung, XVIII. Band, Wien-Leipzig, 1909. Schon der klassische Begründer der landwirtschaftlichen Lagengrundrententheorie, v. Thünen, spricht von ihr: „. . . Nach der Erbauung des Hauses verwandelt sich die Landrente, die dieser Platz sonst gab, in Grundrente . . . Weiter nach der Stadt herein steigt . . . diese Grundrente immer höher . . . Forschen wir den Ursachen nach, so finden wir diese in der Arbeitsersparnis, der größeren Bequemlichkeit . . ." Im übrigen findet sich die „städtische Lagengrundrente" schon des öfteren in der stadtbauwirtschaftlichen Literatur genannt, meist aber keineswegs ihrer großen Bedeutung entsprechend. So z. B. sogar bei R. Eberstadt, ohne daß jedoch unsere Folgerungen gezogen werden. Siehe auch W. Mildschuh, z. B. in „Der Einfluß der Baubeschränkungen auf die Mieten und Bodenwerte" (IX. internationaler Wohnungskongreß): „So finden wir denn tatsächlich . . ., daß bei verschiedenen Städten die Wohnungsrente im Innern um so größer zu sein pflegt, je größer die Stadt ist, vorausgesetzt, daß die Einkommensverhältnisse und Wohnsitte nicht sehr verschieden sind" (Beispiel: Prag - Wien - Berlin).

Bevölkerungszahl Z . . .	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Geschoßzahl n	1·00	1·36	1·62	1·83	2·00	2·15	2·29	2·41	2·53	2·63	2·73	2·83
Gesamtgrundrente G . .	1·00	2·59	4·49	6·71	9·00	11·49	14·14	16·89	19·98	22·75	25·91	29·38[19])

Ebenso bedeutungsvoll, in vielen Fällen sogar noch viel wichtiger als die Thünensche Lagengrundrente ist die „allgemeine Nutzungsrente", welche die Mietpreise sich nach dem Einkommen richten läßt und sie immer auf bestimmter Höhe hält, die also den Restbetrag zwischen der Summe der schon genannten Mietpreisanteile und dem tatsächlichen Mietpreis darstellt. Ihre Entstehung und damit die Bildung der Mietpreise überhaupt erklärt sich wie folgt.

b) Bildung der Mietpreise. Die städtischen Mieten erscheinen, ähnlich wie die Verkaufspreise der Landwirtschaft, für die ganze Stadt von gleicher Höhe, wenn die ungleiche Lage, Größe und Ausstattung der Wohnungen, sowie ihre verschiedene Entfernung von den Anziehungsorten berücksichtigt

---

[19]) Nach den Formeln

$$\begin{cases} Z_x = \dfrac{n\,(n+1)\,(2n+1)}{6}, \text{ daraus mit Hilfe der kardanischen Formel} \\ n = \sqrt[3]{\dfrac{3Z}{2} + \sqrt{\left(\dfrac{3Z}{2}\right)^2 - \left(\dfrac{1}{12}\right)^3}} + \sqrt[3]{\dfrac{3Z}{2} - \sqrt{\left(\dfrac{3Z}{2}\right)^2 - \left(\dfrac{1}{12}\right)^3}} - 0{\cdot}50 \end{cases}$$

und $G = \left\{\dfrac{n\,(n+1)}{2}\right\}^2$.

Die Grundrente „eins" wird bei einer Stadt mit der Größe 1 und der Geschoßzahl 1 angenommen. Die Unannehmlichkeit, welche sich durch das Wohnen in einer um die Längeneinheit größeren Entfernung vom Anziehungsorte ergibt, sei gleich jener des Bewohnens eines höheren Geschosses. Ist die letztere kleiner als die erstgenannte, so wächst die Gesamtgrundrente entsprechend geringer, als aus der Tabelle ersichtlich, im anderen Falle würde sie sich vergrößern. Nach der gebrachten Zusammenstellung ist z. B. bei einer fünfmal so groß gewordenen Stadt die gesamte zu zahlende Grundrente neunmal höher geworden, wobei sich die Geschoßzahl auf 2·00 vergrößert hat.

Daß das Wachstum der Städte tatsächlich ein recht bedeutendes ist, zeige das Steigen der Einwohnerzahl einiger reichsdeutschen Großstädte innerhalb des 19. Jahrhunderts, das ist hauptsächlich in seinen letzten Jahrzehnten (also einen verhältnismäßig kurzen Zeitraum).

Es ist die Einwohnerzahl von z. B.:

	Hamburg	München	Dresden	Leipzig	Breslau	Köln	Baden	
um das	6	8	7	10	6	9	9	fache

gestiegen.

wird. In allen Mieten ist ein Grundpreis vorhanden, dessen Höhe von der Zahlungsfähigkeit jener Bevölkerungsklasse abhängt, welche wirtschaftlich am schlechtesten gestellt ist. Da diese Bevölkerungsschichte hauptsächlich am Rande der Stadt, wo der wichtige Lagenrentenwert unbedeutend ist, wohnen muß, kann derselbe einen Hauptteil des Mietpreises bilden. Es ist dies um so mehr möglich, als die von den Ärmeren bewohnten Gebäude billig erstellt sind, der durch die Höhe der Aufschließungs- und Baukosten gegebene Mietpreisteil also recht gering ist. Der genannte Grundpreis wird um des Nutzens, den das Wohnen in der Stadt gewährt (Landflucht), gezahlt und er ist so hoch, daß es der genannten Bevölkerungsschichte gerade noch dafür steht, ihn zu zahlen. Deshalb sei dieser Grundpreis, und zwar zum Unterschied von dem oben untersuchten besonderen, allgemeiner Nutzungsrentenwert genannt. Nach dem Dargelegten kann er nie den Grenznutzen überschreiten, was — als Beweis für die eben dargelegte Mietpreistheorie — schon wiederholt festgestellt wurde [20]). Samt den sonstigen, schon gefundenen Mietpreisbestandteilen erreicht aber die Nutzungsrente, da der Nutzen des Wohnens in der Stadt ein sehr großer ist, manchmal die Hälfte des gesamten Einkommens der wirtschaftlich am ungünstigsten gestellten Bevölkerungsklasse [21]).

Je besser eine Bevölkerungsklasse wirtschaftlich gestellt ist, desto größer ist für sie der im Mietpreis zu zahlende allgemeine Nutzungsrentenwert. Denn es sind besondere Zuschläge zu leisten, da die einzelnen Bevölkerungsteile, je zahlungskräftiger sie sind, in einer schönheitlich, sozial, gesundheitlich usw. höher bewerteten Wohngegend bzw. Wohnung wohnen [22]). Auch

---

[20]) Georg George berichtet (Progress and Poverty, V 1) von einem so hohen Hinauftreiben der Bodenwerte in San Francisko, daß der Strom der Zuwanderer von der Stadt abgelenkt wurde. A. Weber verzeichnet das Zurückgehen der Städte Greenoch, Bootle usw. infolge Mißbrauches der Monopolstellung zweier Grundbesitzer (V. J. Bredt).

[21]) Vergleiche den unten angeführten Satz von 43% des Einkommens, der nach der Statistik von Schöneberg von einem Viertel der Haushaltungsvorstände zumindest gezahlt wird. Einzelne Mietpreise liegen daher in Wirklichkeit noch höher.

[22]) Siehe Fr. Freiherr v. Wieser: „Die Theorie der städtischen Grundrente,' Wien und Leipzig, 1909; Einleitung zu W. Mildschuh: „Mietzinse und Bodenwerte in Prag in den Jahren 1869 bis 1902," Wien und Leipzig, 1909, wo der Begriff des Grenznutzens zum erstenmal und mit viel Erfolg in der Mietpreistheorie verwendet wurde. Weiter W. Mildschuh: „Der Einfluß von Baubeschränkungen auf die Mieten und Bodenwerte," Referat IX. internationaler Wohnungskongreß 1910, Wien, 1911.

die Höhe der einzelnen Zuschläge und damit des gesamten allgemeinen Nutzungsrentenwertes richtet sich nach dem Grenznutzen des Wohnens in den einzelnen Vierteln. Das Verhältnis zwischen wirtschaftlicher Lage der Bevölkerung und Mietpreishöhe zeigt deutlich die Tatsache, daß die Preise der Wohnstellen sich nach der finanziellen Stellung der Bewohner abstufen. Z. B. in Wien [23]):

XIII. Bezirk:		1 m^2 Baugrund kostete durchschnittlich Kronen im Jahre 1910:
Vornehmstes Viertel, wohlhabende Bevölkerung	Am Platz	136—160
	Hietzinger Cottage (Neuweltgasse, Reichgasse usw. [wenig intensive Bauweise])	25— 30
Gute Wohngegend Mittelstand	Penzing (Beckmanngasse, oberer Teil der Märzstraße usw.)	30— 50
Minderes Viertel Arbeiterstand	Breitensee (Zöchbauergasse usw.)	12— 15

Je schlechter eine Bevölkerungklasse wirtschaftlich gestellt ist, desto schwerer hat sie aber an der Miete zu tragen (Schwabesches Gesetz). Die Nutzungsrentenzuschläge werden eben im Verhältnis zu dem Einkommen immer kleiner. Das ist ganz klar zu ersehen, wenn das Verhältnis zwischen Einkommen und Mietpreis für verschiedene Einkommen betrachtet wird, wie es z. B. R. May getan. Nach R. Kuczynski ergab sich 1906 für Schöneberg [24]):

Von den Haushaltungsvorständen zahlten Miete

Versteuertes Einkommen bis mehr als	¾	½ mehr als	¼	¾	½ von ihrem versteuerten Einkommen mindestens	¼
	M	M	M	%	%	%
900— 1050	275	300	450	27	33	43
1800— 2100	500	600	750	24	29	38
5000— 5500	850	1050	1300	16	20	25
9500—10500	1200	1600	1900	12	16	19

[23]) Mitteilungen der Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich, Nr. 21, 1911. Die obigen Werte geben natürlich nur ein ungenaues Bild, da weder auf die gleiche Bebauungsstärke (relative Bodenpreise!), noch auf dieselbe Lage und gleiche Wohnungsart reduziert wurde. Bezüglich Berlin siehe P. Voigt: „Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten," Jena, 1901.

[24]) Vierteljahresbericht des statistischen Amtes der Stadt Schöneberg 1906 (nach R. Eberstadt). Siehe auch „Einkommen und Miete" in der „Kommunalen Praxis", Nr. 7, 1916 (mit Literaturangaben) und Nr. 34, 1917. Ferner die bezüglichen Arbeiten von Dr. Kuczynski.

Ist die dargelegte Mietpreistheorie richtig, so muß jede wirtschaftliche Besserstellung vor allem der unteren Schichten zumindest größtenteils durch die Erhöhung der Mietpreise aufgezehrt werden („Ehernes Wohngesetz"). Das ist auch nach vielen praktischen Erfahrungen[25]) wie zahlreichen statistischen Erhebungen der Fall. Wird das Verhältnis zwischen dem Wachsen des Einkommens und jenem der Mietpreise für die verschiedenen Einkommen betrachtet, so ergibt sich z. B. für Breslau 1909[26])

Einkommensstufe M	Durchschnittliches Einkommen M im Jahre		Durchschnittliche Miete M im Jahre		Miete in Prozent vom Einkommen im Jahre	
	1880	1890	1880	1890	1880	1890
bis 420	379	329	110	105	28·93	31·84
1200— 1500	1326	1347	264	269	19·89	19·97
2400— 3000	2701	2706	532	505	19·69	18·67
6000— 9000	7393	7344	1196	973	16·17	13·25
15000—18000	16550	16384	1723	1506	10·41	9·19
24000—30000	26631	27330	2269	1747	8·42	6·42
über 60000	89941	99208	3050	2586	3·39	2·61

Die bis nun gewonnene Mietpreistheorie genügt zur Erreichung unseres Zieles, nämlich die Bedeutung der Heimstättengründung für die Gestaltung der Mietpreise und damit ihren wohnungsreformatorischen Wert, sowie die notwendige Art der Heimstätten bzw. der baupolizeirechtlichen Vorschriften klarzustellen. Es ist daher auch nicht notwendig, auf die weiteren, bis nun noch nicht behandelten Bestandteile der Mietpreise, nämlich die Aufschließungs- und Bau-Kostengrundrente, sowie die gegebenenfalls entstehende Seltenheitsrente und die Risikoprämien einzugehen. Aus dem vorher Dargelegten lassen sich übrigens ihre Entstehung aus der Erhöhung der Aufschließungs- und Baukosten bzw. einem eintretenden Wohnungsmangel und die geringere Bedeutung der genannten Mietpreisbestandteile leicht zurechtlegen. Viel wichtiger ist es festzustellen, daß

[25]) Z. B. weist auch A. Breuer in der Zeitschrift „Die Wohnungsfürsorge", III. Jahrgang, Nr. 9/10, vom September-Oktober 1916: „Die Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien" ausdrücklich darauf hin: „Es ist bekannt, daß die Erhöhung der (geringeren) Löhne und Beamtengehälter, und insbesondere des Wohnungsgeldzuschusses stets durch eine systematische Erhöhung der Mieten wieder ausgeglichen wird." Dem Verfasser sind selbst solche Fälle bekannt.

[26]) Statistik des statistischen Amtes der Stadt Breslau, 1909.

über das Verhältnis der oben untersuchten Grundrenten (und zwar deren „Kapitalsdifferenzrenten") zur städtebaulich-technischen Entwicklung, die sich im wesentlichen durch ihr wichtigstes Moment, nämlich die Geschoßzahl, bestimmt, nichts weiter dargelegt erscheint. Der größeren Klarheit und leichteren Ermöglichung von Schlußfolgerungen zuliebe soll eine eingehendere Untersuchung erst entsprechenden Ortes vorgenommen werden. Auf die Darlegung aller übriger, meist überaus interessanter und konsequenzreicher Zusammenhänge muß leider verzichtet werden. Doch genügt das bisher Gesagte, um die wichtigsten Verhältnisse — wie z. B. jene hinsichtlich der Spekulation — wenigstens im Prinzip erkennen zu lassen.

c) Notwendigkeit dezentralisierter Siedlungsweise zur Niedrighaltung der Mietpreise. Die Verhältnisse in der Stadtbauwirtschaft sind also letzten Endes in gewisser Beziehung anders als in der normalen, theoretisch vereinfachten Landwirtschaft, welche, ähnlich dem Zentrum der Stadt mit den umliegenden Wohngebieten, als ein Markt inmitten landwirtschaftlichen Bodens zu denken ist. Die Verschiedenheit der beiden Wirtschaften ist sehr merkwürdig, da zwischen ihnen wie ihren Komplementärgütern Boden-Wohnung bzw. Boden-Brotfrucht von vornherein kein Unterschied besteht, welcher die verschiedene Preisentwicklung erklären könnte. Diese Güter sind beide untereinander gleichartig[27]). Es handelt sich beim Wohnen in der Agglomeration vor allem um die Gewinnung eines Nutzens (durch Tätigkeit in der Stadt), welcher im allgemeinen ohne Rücksicht auf die Art des Wohnens erzielt werden kann. Beiderlei Güter erscheinen beliebig vermehrbar, denn auch städtischer Boden kann als praktisch unendlich vermehrbar betrachtet werden. Die gegenwärtige Beschränktheit der Lebensmittelmenge stellt nur einen Sonderfall dar und wird bei der wieder normal vor sich gehenden Landwirtschaft aufgehoben sein. Ein natürliches oder künstliches Monopol ist — siehe oben — nicht vorhanden. Die einzig bestehenden Vereinigungen, nämlich jene der Hausbesitzer, können ein solches der Natur der Sache nach nicht erzielen. Der Umstand, daß es sich bei den Gütern Boden-Wohnung um Nutzungs-, im zweiten Falle aber

[27]) Dargestellt ist — was nicht vergessen werden darf — vorliegend immer nur die Mietpreistheorie für Wohnungen. Geschäftsstellen sind meist unvermehrbar und stellen fast immer Monopolgüter dar. Gegenseitiges Ausmieten! Für die Geschäftsstellen gilt also das im Texte folgend Gesagte nicht.

um Verkaufsgüter handelt, spielt keine Rolle. Trotzdem also in Stadt- wie Landwirtschaft kein innerer Grund für eine verschiedene Preisentwicklung vorhanden ist, wirkt sich in ersterer das Herstellungskostengesetz nicht aus[28]), da die Mietpreise am Rande der Stadt, wo doch die Lagengrundrente Null ist, weit höher als den Herstellungskosten entsprechend sich halten, während auf dem landwirtschaftlichen Markte der Preis der Güter sich nach den Erstellungskosten des zuletzt produzierten Gutes richtet. Die Preise steigen also in der Landwirtschaft nur bis zu dem durch die letzten Erstellungskosten gegebenen Werte, während bei der Stadtbauwirtschaft schon bei den letzthergestellten Gütern, das ist dem äußersten Ring von Wohnungen, ein Preisbestandteil vorhanden ist, welcher sich aus den Produktionskosten nicht erklären läßt. Dieser ist eben die oben dargelegte allgemeine Nutzungsrente, welche also die hohen Mietpreise von vornherein erzeugt und dadurch die Hauptursache der gegenwärtigen Wohnungsverhältnisse ist[29]).

Wie insbesondere bei den großen Städten unseres Landes deutlich zu ersehen ist, liegt der Grund für diesen Unterschied der Preisbildung in Stadt- und Landwirtschaft darin, daß durch äußere Verhältnisse die Erweiterung der Städte grundsätzlich nur geschlossen, Ring um Ring bildend, vor sich geht. In der Stadt werden am jeweiligen Rande nur so viel neue Wohnungen errichtet, als es ungefähr der Bevölkerungsvermehrung entspricht. Eine Vermietung weiter draußen, außerhalb des Stadtrandes, ist unter den heutigen Verhältnissen, an denen zum nicht geringen Teil die Mieter selbst schuld sind, fast immer

---

[28]) In manchen Fällen, und zwar wenn die allerärmste (unternormal arme) Bevölkerungsklasse in Betracht gezogen wird, trifft dies scheinbar nicht zu. Man muß aber dann von einer bloßen Verschleierung des oben Dargelegten sprechen, was schon daraus erkenntlich ist, daß die genannte Bevölkerungsschichte in ganz außergewöhnlich schlechten, eben auch unternormalen Baulichkeiten haust. Bei der Untersuchung ist die wirtschaftlich extrem ungünstig gestellte Bevölkerung als nicht vorhanden zu denken. In manchen Ansiedlungen und in den einzelnen, besser qualifizierten Wohngegenden, d. h. den einzelnen Teilmärkten einer Stadt, ist ja die wirtschaftlich am wenigsten günstig gestellte Bevölkerung oft recht zahlungskräftig.

[29]) Z. B. A. Damaschke sagt dies sehr gut, klipp und klar (hinsichtlich des Steigens der Bodenpreise während des Krieges um mehr als das Doppelte): „Die Grundrente hat die Opfer der Kriegsteuerung geschluckt und der, dem die Grundrente zur privaten Ausbeutung überlassen wird, hat sie mit sich fortgenommen." (Bodenreform, 5. Dezember 1917.)

unmöglich, vielfach wird eine reichlichere Bautätigkeit durch die Kommunalpolitik geradezu verhindert. Die Güter Boden-Wohnung sind also in Wirklichkeit zwar keine Monopolgüter, aber auch nicht beliebig vermehrbar, sondern durch äußere Verhältnisse in solchem Maße beschränkt, daß (theoretisch vereinfacht) jeder Vermieter (Verkäufer) ein Gut auf den Markt bringt und jeder Mieter (Käufer) mit einem einzigen solchen zufrieden ist. Der Tauschwert (Preis) wäre allgemein bestimmt: Nach oben durch den Nutzen, welchen der noch zum Tausche kommende Mieter und jenem, welchen der vom Tausche schon ausgeschlossene Verkäufer, nach unten durch den Grenznutzen, welchen der gerade nicht mehr zur Mietung Kommende und jenem Grenznutzen, welchen der noch Vermietende dem Gute beimißt. Da aber nach obigem in der Stadt im Mittel so viel Wohnungen errichtet werden, als der Einwohnervermehrung entspricht, die Vermieter (Verkäufer) also so tief mit dem Preise hinunter gehen, daß jeder zur Miete kommt, muß der Mietpreis durch den geringsten (am Einkommen gemessen freilich meist sehr hohen) Grenznutzen, welcher noch geschätzt wird, gegeben sein. Das stimmt mit dem S. 30 Dargelegten überein.

Die Geschlossenheit bei der Erweiterung der Städte ist also die Ursache für den Unterschied der Preisbildung am landwirtschaftlichen und städtischen Markte. Durch andere Umstände kann u. E. dieser Unterschied und die Mietpreisbildung überhaupt restlos und einwandfrei nicht erklärt werden. Nach dem Dargelegten sollte die Stadtbautätigkeit also eine aufgelöste, gelockerte, koloniale werden. Es müssen auch Gebietsteile in der Umgebung der Städte wohnreif gemacht werden[30]). Das, und nur das allein kann als Hauptmittel zur Durchführung einer großzügigen, erfolgreichen Boden- und Wohnungsreform angesprochen werden, denn nur bei der zentralisierten Siedlungsweise sind die Güter Boden-Wohnung tatsächlich beliebig vermehrbar. Wenn dies aber der Fall ist, so ist die Einziehung der Nutzungsrente in Form des Mietpreises unmöglich und erzielt, daß die Mieten gegen die den landwirtschaftlichen Preisen entsprechenden herabsinken. Das würde um so mehr geschehen, je besser die praktische Umsetzung der theoretisch als notwendig gefundenen Maßnahmen ist. Bei weiter-

[30]) Daß damit nicht etwa der „Lückenbau" gepriesen sein soll, ist wohl selbstverständlich. Lückenbau und Dezentralisierung der Wohnweise sind grundverschieden. Ersterer ist zu hindern, die zweite zu fördern.

gehender Vergrößerung der Stadt könnte ferner nur ein geringes Steigen der Mietpreise erfolgen, entsprechend der Notwendigkeit, immer entfernteren (und schlechteren) Boden in Angriff nehmen zu müssen. Diese Erhöhung der Mieten durch das Wachstum der Thünenschen Lagengrundrente wäre also weit niedriger als heute. Eine Erhöhung der wirtschaftlichen Potenz von Bevölkerungsteilen würde nicht durch eine Steigerung der Mietpreise aufgezehrt werden können, sondern käme weitgehend zur Geltung. Wie groß der wohnungsreformatorische Gewinn absolut wäre, läßt sich aus den oben gebrachten Zahlenwerten über den heute in den Mieten gezahlten Bodenpreisanteil ersehen [31]).

Die Folgerung aus der bis nun dargelegten Mietpreistheorie für die Praxis weist also auf die Gründung von Kolonien bzw. Gartenvorstädten, und zwar unter Durchführung einer großzügigen Verkehrspolitik hin. Die von der Mutterstadt weiterab liegenden Wohngebiete müssen möglichst gute und billige Verbindungen aufweisen. Denn sonst steigen, wie vorgängig dargelegt wurde, die mit der Entfernung zu den städtischen Anziehungspunkten wachsenden Grundrentenwerte und damit auch die Mietpreise unnötig. Das zeigt deutlich die oben (S. 29) gebrachte Tabelle über das starke Anwachsen der in den Mietpreisen zu zahlenden Lagengrundrente bei wachsender Ausdehnung der Stadt. Die beste Illustration hiezu bietet vielleicht Wien, dessen so abnorm hohe Mietpreise in den inneren Stadtgebieten größtenteils auf den Mangel eines, das äußere Stadtgelände großzügig und zweckmäßig mit dem eigentlichen Stadtgebiet verbindenden Verkehrsnetzes zurückzuführen ist.

Die Gründung von Kolonien kann im Hinblick auf die Lagengrundrente auch noch insoferne günstig wirken, als die Heimstättengründung zur Bildung von Zweckvierteln benützt wird. Unter diesen sind ihrem eigenen, inneren Wesen nach möglichst individuell und selbständig angelegte Stadtteile

---

[31]) Unseren Ansichten nahe verwandt erscheinen alle jene, welche die Wohnungsfrage als Verkehrsfrage auffassen oder die Gründung von Heimstätten zur Schaffung billiger, guter Wohnungen durchgeführt wissen wollen. Trotzdem liegt zwischen diesen und unseren Ansichten ein fundamentaler Unterschied, da wir das Hauptgewicht auf die grundsätzliche Auflösung der gegenwärtigen Stadterweiterung legen, für welche freilich die Errichtung von Kolonien und der Ausbau von Verkehrslinien die zwei wichtigsten Bedingnisse sind.

zu verstehen, welche sich in das gesamte Stadtwesen organisch einreihen. So muß in den einzelnen Vierteln für Schulen und Bildungsanstalten wohl gesorgt sein. Handelt es sich etwa um eine Kolonie für Arbeiter, so ist diese in der Nähe des Industrieviertels anzulegen. Was für eine große Bedeutung die Zweckviertelanlage hat, zeige die folgende Zusammenstellung, welche die Vergrößerung der einen so wichtigen Mietpreisbestandteil bildenden Gesamtgrundrente bei wachsender Stadtgröße und verschiedener Anzahl von Teilstädten, und zwar unter der Voraussetzung einer ungehinderten Entwicklung der Stockwerkszahl, ersichtlich macht.

Bei einer Teilstädte-(Zweckviertel-)Anzahl von N =

Bei einer Bevölkerungszahl von Z =	1	2	3	4
	ergibt sich eine Gesamtgrundrente G:			
1	1·00	0·70	0·57	0·50
2	2·59	2·00	1·64	1·40
4	6·71	5·12	4·46	4·00
6	11·49	8·90	7·68	6·87
8	16·89	13·42	11·29	10·24[32])

3. Die Kriegerheimstättengründung bedeutet die Lösung der Wohnungsfrage.

Die oben abgeleitete praktische Forderung der Gründung von Kolonien (bzw. Zweckvierteln) zur Durchführung einer großzügigen Wohnungsreform ist durch die Gründung von

---

[32]) Nach der Formel

$$G = N\left[\frac{n\,(n+1)}{2}\right]^2 \text{ berechnet,}$$

wobei nach der Gleichung dritten Grades $Z^N = \frac{n\,(n+1)\,(2\,n+1)}{6}$

$$n = \sqrt[3]{\frac{3\,Z^N}{2} + \sqrt{\left(\frac{3\,Z^N}{2}\right)^2 - \left(\frac{1}{12}\right)^3}} + \sqrt[3]{\frac{3\,Z^N}{2} - \sqrt{\left(\frac{3\,Z^N}{2}\right)^2 - \left(\frac{1}{12}\right)^3}} - 0{\cdot}50$$

sich ergibt.

Die Werteinheiten und die Verhältnisse bezüglich der Unannehmlichkeit des Wohnens in größerer Entfernung vom Stadtmittelpunkte, bzw. in einem höheren Geschosse, sind die gleichen wie bei der S. 29 gebrachten Tabelle. Nach der Zusammenstellung ist z. B., wenn vier Zweckviertel vorhanden sind, bei einer sechsmal so groß gewordenen Stadt die Gesamtgrundrente um das 6·97 fache gestiegen. Wäre keine Zweckvierteleinteilung vorhanden, so betrüge die Rente 11·49, also fast das Doppelte.

Kriegerheimstätten erfüllt. Das ist das wichtige und so überaus wertvolle Endergebnis unserer Betrachtungen. Von der Lösung der Wohnungsfrage durch die Kriegerheimstättengründung kann insbesondere gesprochen werden, wenn die Kolonien jedermann zur Verfügung stehen. Es handelt sich also dann um etwas Ähnliches wie die Errichtung von Gartenvorstädten. Die Gründung allgemein zugänglicher Kolonien würde obendrein leichter als jene von nur auf Krieger beschränkte Heimstätten werden, da sie noch großzügiger und auch für bemitteltere Schichten durchgeführt werden könnte. Aber selbst bei Errichtung bloßer Kriegerheimstätten würden günstige Ergebnisse eintreten. Denn es handelt sich vor allem um den Beginn, um die Einführung der kolonialen Bauweise in der geschilderten Art. Schon dadurch würden durch günstige Beeinflussung der Mietpreise nicht nur an und für sich die wirtschaftlichen Verhältnisse innerhalb der städtischen Agglomeration verbessert werden, es wäre auch ein günstiger Rückschlag auf die gesundheitliche und künstlerische Gestaltung unserer Städte, letzten Endes auf die kulturellen Verhältnisse vorhanden. Freilich ist — was ganz besonders bemerkt werden muß — zu beachten, daß eine stümperhaft durchgeführte, den theoretischen Bedingnissen nicht entsprechende Anlage von Kriegerheimstätten keine sozialpolitische Wirkung hätte. Dann würde nur durch Opfer und Geschenke eine gewisse Billigkeit des Wohnens für einige Bevölkerungsteile erreicht, nicht aber durch die baupolitisch richtige Stadterweiterung eine fundamentale Reform angebahnt werden.

Die Gründung der Heimstätten in kolonialer Form ist um so mehr zu fordern, als durch andere Maßnahmen das erstrebte Ziel einer großzügigen, erfolgreichen Wohnungsreform keinesfalls erlangt werden kann. Weder durch die Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit, noch durch die Wertzuwachssteuer, weder durch Krediterleichterungen noch durch Steuerreformen allein ist das zu erreichen, was die koloniale Kriegerheimstättengründung ergibt, nämlich Beispiele für die theoretisch richtige Anlage von Siedlungen in großzügiger Form. Damit soll das bisher wohnungsreformatorisch Geleistete keineswegs herabgesetzt sein. Eine großzügige Wohnungsreform konnte aber dadurch nicht geleistet werden. Der einfachen gemeinnützigen Bautätigkeit mangelt es an großen und billigen Grundflächen

und sie bringt trotz Erlassung der Wohnungsfürsorgegesetze doch nicht die notwendigen großen Kapitalien auf. Die Wertzuwachssteuer wird wenigstens zum Teil auf die Mieterschaft abgewälzt. Eine Rückwirkung auf großzügige Wohnungsproduktion ist von ihr überhaupt nicht zu erwarten. Was sie leisten kann, ist höchstens die Abziehung eines Teiles des Wertzuwachses zugunsten der Allgemeinheit. Die Kredit- und Vorschußgewährung ferner wird erst dann von Erfolg sein, wenn das Bauen leichter möglich wird. Steuererleichterungen sind zwar desgleichen von großer Bedeutung, sie allein genügen aber gewiß nicht[33]). Soviel auch Staat und Gemeinde Wien während des Krieges zur Lösung des Wohnungsproblems geleistet haben (Mieterschutzgesetzgebung, bzw. Gründung von Wohnungsämtern, Einführung des Wohnungsnachweises, Verbot der Zusammenlegung kleinerer Wohnungen und der Umwandlung solcher in Büros, usw), so ist doch damit desgleichen nichts Grundlegendes geschehen. Im übrigen muß wohl beachtet werden, daß selbst eine vollständig öffentlich-rechtliche und damit jedwede private Spekulationstätigkeit und Gewinnsucht ausschließende Stadterweiterung, geht sie in der gegenwärtig geübten Art vor sich, das Problem einer tatsächlichen Wohnungsreform grundsätzlich nicht lösen kann. Denn selbst bei der Herabsetzung aller Mieten auf jene Werte, welche sich durch die reinen Erstellungskosten und laufenden Auslagen ergeben, wird doch immer die Lagengrundrente durch ein Hintertürchen in Form von Abfindungen in unsere Stadtwirtschaft sich einschleichen, worauf schon L. Pohle sehr richtig hinwies[34]). Die Lagengrundrente muß eben, bleibt die Siedlungsweise gleich der heutigen, mit

---

[33]) Daß die oben erwähnten Einzelmaßregeln, da sie das Übel nicht mit allen Wurzeln ausrotten, kaum einen weitergehenden Erfolg erzielen lassen, zeigt z. B. der Bericht des R.-Abg. Dr. Adolf Groß: „Der finanzielle und wirtschaftliche Effekt der Gebäudesteuernovelle" (28. Dezember 1911, RGBl. Nr. 242). Mitteilungen der Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich, Nr. 22 (1912): „. . . Resümierend wird nun festgestellt, daß die durch das Gesetz gewährten Begünstigungen für Neubauten sehr bedeutend sind und wenn überhaupt durch Steuerbegünstigungen der Wohnungsnot geholfen werden könnte, so müsse dies durch dieses Gesetz geschehen . . . Das Gesetz ist erst am 30. Dezember 1911 im Reichsgesetzblatte erschienen und schon jetzt werden Klagen laut, daß die Begünstigungen des Gesetzes von den Eigentümern der Bauplätze vollständig in Beschlag genommen werden."

[34]) Vergleiche hiezu die heute in Zeitungsinseraten vielfach geforderten und auch bezahlten Abfindungen bei einer Wohnungsüberlassung.

unbedingter Notwendigkeit entstehen, mag sie auch nicht in Form eines Mietpreisbestandteiles den Wohnungsvermietern zugute kommen. Es bedarf unbedingt einer großzügigen und billigen Koloniengründung zur fundamentalen Lösung des Wohnungsproblems, wobei dann die Stadterweiterung sogar durch die private spekulative Aufschließungs- und Bautätigkeit, genau so wie jetzt, vor sich gehen kann. Die erwähnten Einzelmaßnahmen, welche heute zur Erzielung einer Wohnungsreform durchgeführt werden, könnten erst auf solcher Grundlage zur vollen Wirkung und Entfaltung gelangen.

Drittes Kapitel.

Das Bauordnungswesen.

1. Gegenwärtiges Bauordnungswesen. S. 41.
2. Wirtschaftliche Art und Bedeutung der Bauordnungsreform. S. 45.
3. Die notwendigen baupolizeilichen Bestimmungen. S. 49.
A. a) Zweckviertel. S. 49.
b) Verbauungsart, Geschoßzahl, Wohnhaus- und Wohnungstype. S. 53.
c) Bebauungsplan. S. 65.
d) Baubewilligung und -verbot. S. 73.
e) Landbeschaffung, Enteignung. S. 75.
f) Umlegung. S. 81.
g) Straßen- und Verkehrsmittelausbau. S. 85.
h) Straßenanlage (Art, Führung). S. 92.
i) Straßenerstellung (Breite, Ausstattung, Leitungen). S. 95.
k) Baublöcke. S. 100.
l) Innenverbauung (Hofbestimmungen). S. 101.
m) Ergebnis, der Ausweg der Erleichterungen. S. 104.
n) Die notwendigen Reformbestimmungen. S. 104.
B. a) Konstruktionsbestimmungen. S. 106.
b) Ergebnis, die Erleichterungen als Ausweg. S 114.
c) Die notwendigen Reformbestimmungen. S. 114.
4. Art der Durchführung der vorgeschlagenen Änderungen. S. 120.

1. Gegenwärtiges Bauordnungswesen.

Es hat sich theoretisch ergeben, daß die großzügige Gründung von Krieger-, insbesondere allgemein zugänglicher Wohnheimstätten in kolonialer Form außerhalb des engeren Stadtgebietes die gesamte Wohnungsfrage der Lösung zuführen könnte. Nun erhebt sich (vgl. S. 35 unten) die Frage: Ist die Gründung der Heimstätten in der notwendigen Form auch tatsächlich möglich?

Die ganze Bautätigkeit muß sich nach den geltenden baupolizeilichen Bestimmungen richten. Schon von vornherein muß berücksichtigt werden, daß sehr weitgehende Änderungen der gegenwärtigen Bauordnungsvorschriften nur schwer zu erzielen sein werden. Denn selbst geringfügige Änderungen, die zur Ermöglichung einer richtigen Durchführung des Kleinhausbaues ge-

fordert wurden, sind jahrelang unerreichbar geblieben[1]). Leicht wäre es möglich, daß man mit den gegenwärtigen Bauordnungen, welche die Grundlage jedweder Stadtbautätigkeit bilden, nicht auskommen könnte und sie sich hindernd in den Weg stellen, ja daß so weitgehende Bauordnungsänderungen sich als notwendig erweisen, daß mit ihrer gesetzmäßigen Festlegung kaum gerechnet werden kann. Die bezüglichen Verhältnisse zu untersuchen und überhaupt die für eine wohnungsreformatorisch großzügige Herstellung der Heimstättengründung notwendigen baupolizeilichen Bestimmungen klarzulegen, ist Aufgabe des folgenden. Der Zusammenhang zwischen den aus dem gedachten Gesichtspunkte als notwendig aufgestellten Bauordnungsreformen und jenen, welche schon bei unserer gegenwärtigen Art der Stadterweiterung gefordert werden müßten, wird sich im Laufe der Untersuchung ergeben.

Wie traurig es um das gegenwärtige österreichische Bauordnungswesen, selbst im Hinblick auf die heutige Art der Stadterweiterung bestellt ist, steht seit langem fest. Es wurde dies schon durch C. Sitte, Th. Bach, O. Wagner, v. Gruber, L. Fischer, G. Demsky, K. Mayreder, Kapaun u. v. a., auf den österreichischen Wohnungskonferenzen in Wien, den deutschen und internationalen Wohnungskongressen dargelegt. Hier sei nur der Umstand erwähnt, daß das Land Görz und Gradiska kein Baugesetz besitzt, sondern heute noch auf die Feuerlöschordnungen Kaiser Josefs II. angewiesen ist. Weiter ist es sehr bezeichnend, daß vor noch nicht gar zu langer Zeit die für die Heimstättengründung so wichtige offene Kleinhausverbauung amtlich verhindert worden ist. Es wurde nämlich, und zwar im Jahre 1882, dem Prager Antrage, die ländlichen Gebiete nur für eine Familienhausverbauung nach der offenen Bauweise zu bestimmen, die Genehmigung versagt, da dadurch „das private Eigentum bedeutend beschränkt wird“[2]). Daß auch unsere

[1]) Ein gutes Beispiel hiefür bietet die angestrebte Reform der Wiener (also wichtigsten) Bauordnung. Schon 1890 wurde mit einem neuen Entwurf begonnen, 1913 war er endlich ausgearbeitet, seit 1914 steht er auf der Tagesordnung des Wiener Gemeinderates, im Sommer 1917 wurde eine Kommission zu seiner Beratung gewählt, eine Sitzung ist aber bis heute nicht abgehalten worden. 18 Jahre dauert also der Leidensweg!

[2]) Simony in den „Neuen Untersuchungen über die Wohnungsfürsorge“, 1. Band, Leipzig, 1910. Ein Gegenstück ist die vom Landrat des Kreises Teltow 1891 für die Berliner Vororte erlassene Baupolizeiverordnung.

neueren Bauordnungen außerordentlich rückständig sind, geht schon daraus hervor, daß ihre Vorläufer vielfach unmittelbar die Hofkanzleidekrete, Feuerlöschordnungen usw. aus der Zeit Kaiser Franz Josefs II. und Franz I. sind und sie meist nicht viel mehr als eine Erweiterung dieser altehrwürdigen Vorschriften bedeuten[3]). So waren noch knapp vor Beginn dieses Jahrhunderts, im Jahre 1899, in den Landgemeinden, Märkten und sämtlichen Städten des Landes Bukowina (außer Czernowitz), in den Dorfgemeinden, Märkten und kleineren Städten des Landes Galizien, in Görz und Gradiska (mit Ausnahme der Stadt Görz) und im ganzen Land Tirol (ausgenommen Innsbruck, Bozen und Trient), statt der heutigen Bauordnungen in Wirksamkeit: das Hofdekret vom 5 .März 1787, das Kreisausschreiben Lemberg 22. März 1787, das Patent vom 19. Dezember 1796; die galizische Feuerlöschordnung vom 28. Juli 1786, die Feuerlöschordnung vom 7. September 1782 für Görz und Gradiska, kundgemacht durch Hofkanzleidekret für Städte und Märkte im Küstenland vom 20. Mai 1816, die Tiroler allgemeine Löschordnung für die Städte und Märkte, dann für das offene Land vom 17. Juli 1817, endlich zahlreiche weitere Vorschriften, die desgleichen zum größten Teile aus dem Anfang des vorigen oder Ende des vorletzten Jahrhunderts stammen. Sogar die Bauordnung für die Reichshaupt- und Residenzstadt Wien mit der heutigen Einwohnerzahl von mehr als zwei Millionen stammt, da sie 1910, 1904, 1894, sowie 1890 und 1868 nur unwesentlich verändert und ergänzt wurde, eigentlich aus den Jahren 1829, 1838 und 1839.

Die dargelegten Verhältnisse lassen es also keineswegs

[3]) Im Hofdekret vom 21. Oktober 1787 heißt es: „Bei dem Bau neuer Häuser in den Landstädten sind die wegen der Feuersicherheit bestehenden Vorschriften zu beachten und auf die Regelmäßigkeit der Gassen und Plätze die gehörige Rücksicht zu nehmen." Die heute geltende Bauordnung für die Städte Linz, Wels, Urfahr, Gmunden und Ried spricht § 12 von der notwendigen baubehördlichen Einflußnahme bei einer Änderung der „Festigkeit oder Feuersicherheit des Gebäudes" und verlangt in § 1, daß bei Anlage neuer Gassen und Plätze „für die regelmäßige Gestaltung derselben zu sorgen" ist. Letzteres bedeutet eine der unzweckmäßigsten und daher schädigendsten Vorschriften unseres Baurechtswesens. Die heutigen Bauordnungen lassen sogar dieselbe baurechtliche Begründung erkennen, wie sie das Hofkanzleidekret vom 28. Oktober 1819 enthält: „. . . Teils beruhen diese Gründe auf der Rücksicht der öffentlichen Sicherung gegen Feuersgefahr und Einsturz, . . . teils auf jener der öffentlichen Bequemlichkeit durch Erweiterung der Passage oder der öffentlichen Verschönerung . . ."

sicher erscheinen, daß die gegenwärtigen Bauordnungen genügen bzw. nicht sehr weitgehende Änderungen notwendig sind. Denn es ist, wie ganz ausdrücklich vermerkt werden muß, wohl zu beachten, daß die Beziehung zwischen Heimstättengründung und Bauordnungswesen sich nicht nur auf die gemeinhin untersuchte Frage, ob genügend billig gebaut werden kann, erstreckt. Zwar ist dies außerordentlich wichtig[4]), jedoch erscheint vom Standpunkte des Wohnungswesens aus das Verhältnis als ein noch viel innigeres. Denn es handelt sich doch um eine ganz bestimmt geartete, nämlich auf die dezentralisierte Siedlungsweise hinzielende Stadterweiterung! Erst die Berücksichtigung dieses Umstandes gibt jenen Standpunkt, von dem aus die ganze notwendige Gestaltung der Bauordnungsbestimmungen klarzustellen ist. Ferner ist zu beachten, daß es sich, wenn vorläufig nicht mehr als die Gründung von nur für Krieger bestimmte Heimstätten erzielt werden kann, im Interesse der Durchführung einer möglichst umfassenden Stadtbau- und Wohnungsreform darum handelt, durch die Errichtung von Kriegerheimstätten eine für längere Zeit hauptsächlich private koloniale Bautätigkeit zu begründen. Es dürfen daher die Bauordnungsreformen nicht für die vereinzelte Errichtung von Kriegerheimstätten festgesetzt werden, sondern es ist mit der allgemeinen Einführung von neuen Bauordnungsbestimmungen zu rechnen. Ob und inwieweit nun allen genannten Bedingnissen durch die bestehenden baupolizeirechtlichen Vorschriften bzw. durch die erzielbaren Bestimmungen tatsächlich Genüge geleistet werden kann, wird für die wohnungsreformatorische Bedeutung der Heimstättengründung ausschlaggebend sein.

Die gegenwärtig geltenden 37 österreichischen Bauordnungen (das Land Görz und Gradiska außer der Stadt Görz besitzt, wie oben bemerkt, kennzeichnenderweise keine Bauordnung) sind mit allen ihren Änderungen sowie Ergänzungen und dem Datum, mit welchem sie in Kraft traten, im Anhange übersichtlich zusammengestellt[5]).

---

[4]) Auf der letzten Tagung der deutschen „Gesellschaft zur Förderung der inneren Kolonisation" heißt es ganz ausdrücklich, daß das ganze Siedlungswerk wegen der großen Baukosten in Frage gestellt werden könnte. Die Gründung der Heimstätten wegen dieser aber aufschieben zu wollen, wäre unzweckmäßig, weil die Mieten bei dem außerordentlichen Wohnungsmangel gewiß weit über jenen Stand steigen würden, welcher sich bei den gegenwärtigen hohen Baukosten ergibt.

[5]) Siehe: „Die Bauordnungen samt den Bezugsvorschriften und der neueren Judikatur," herausgegeben von Graf Anton Pace, 2. Auflage. Zwei

2. Wirtschaftliche Art und Bedeutung der Bauordnungsreform.

Bevor die notwendigen baupolizeilichen Bestimmungen bzw. Änderungen der gegenwärtig gültigen erörtert werden, ist festzustellen, ob überhaupt die baugesetzlichen Vorschriften als verwaltungstechnischer Eingriff den erwarteten günstigen, mietpreiserniedrigenden Erfolg haben. Zwar wird es sich bei der Errichtung von Kriegerheimstätten vielfach um eine gemeinnützige Landbeschaffung und Bautätigkeit handeln, so daß des öfteren die günstige Einwirkung zweckmäßiger und damit verbilligender baupolizeilicher Bestimmungen gewiß gewährleistet sein wird. Da aber gleichzeitig an die Fortsetzung der gemeinnützigen Heimstättengründung durch die private Stadterweiterung gedacht ist, erscheint die oben gestellte Frage berechtigt. Vielfach ist diese in ungünstigem Sinne beantwortet worden, wie z. B. durch K. v. Mangoldt. Es muß nun leider festgestellt werden, daß heute bei uns jede Verbilligung der Wohnungserstellung durch entsprechende baupolizeiliche Mittel illusorisch wird, da eine entsprechende Erhöhung der Nutzungsrente in Form

---

Bände, Wien, 1911 (Manz XIV). Die ländlichen Bauordnungen bringt auch Dr. Leo Geller: Österreichische Bauordnungen, enthaltend allgemeine Bauvorschriften und sämtliche Bauordnungen der im Reichsrate vertretenen Königreiche und Länder mit Erläuterungen aus der Praxis," Wien, 1908. Eine Spezialzusammenstellung: „Die Bauordnungen für das Land Niederösterreich und für Wien." Hilfsbuch, herausgegeben von E. Graf Kielmansegg. Wien, 1911 (Manz XVIII a).

Eine etwas eingehendere selbständige Darstellung des gesamten österreichischen Bauordnungswesens existiert bis jetzt nicht. Eine kurze Übersicht gibt Ing. P. Vucnik: „Grundzüge des österreichischen öffentlichen Baurechtes," Zeitschrift des österreichischen Ingenieur- und Architektenvereines, Wien, 1912. Siehe weiter die Schriften des Vereines für Sozialpolitik, „Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Deutschland und im Ausland." Leipzig, 1901. Simony: „Die Bauordnungen Österreichs." Ferner K. Brockhausen-S. Sitte, „Stadterweiterungsrecht" (Referat X. internationaler Wohnungskongreß, Haag, 1913). — Hauptsächlich die neben den Bauordnungen erlassenen baurechtlichen Bestimmungen sind zusammengestellt in E. Mayrhofers „Handbuch für den politischen Verwaltungsdienst in den im Reichsrate vertretenen Königreichen und Ländern, mit besonderer Berücksichtigung der diesen Ländern gemeinsamen Gesetze und Verordnungen." 5. Auflage, revidiert und herausgegeben von Graf Anton Pace, Band VIII, Wien, 1895 bis 1903. — Eine zusammenfassende, aber wenig ausführliche Darstellung des österreichischen Bauordnungswesens enthält endlich auch Mischler-Ulbrich: Österreichisches Staatswörterbuch, 2. Aufl., Wien, 1905. 1. Band, Art. „Bauwesen, Baurecht und Baupolizei."

einer Steigerung der Bodenpreise sie ausgleicht[6]). Doch ist wohl zu beachten, daß es die gegenwärtig übliche Stadterweiterung durch die Errichtung von Heimstätten bzw. überhaupt die möglichste Dezentralisation der Siedlungsweise zu ändern gilt. Die koloniale Stadterweiterung macht aber eine weitere Einziehung der Nutzungsrente, welche alle Ersparnisse beim Hausbau ausgleicht, unmöglich und bestimmt die fernere Gestaltung der Mietpreise nach den tatsächlichen Erstellungskosten. Je weitgehender also durch die Koloniegründung eine Auflösung der gegenwärtigen, ringbildenden Stadterweiterung erfolgt, desto größeren Erfolg werden baupolizeiliche Erleichterungen erlangen. Die Wirkung jener Reformbestimmungen, welche die Heimstättengründung selbst positiv unterstützen, allgemeiner gesagt, die Dezentralisierung der Wohnweise als solche fördern, ist natürlich sicher günstig.

Es sind also die baupolizeilichen Maßregeln der letztgenannten Art, welche die „wirtschaftlichen Momente der Stadtanlage" beeinflussen, ganz besonders bedeutungsvoll, da ihr Einfluß auf die Entwicklung des Mietpreisstandes ein unmittelbarer ist, während die Wirkung der übrigen („wirtschaftliche Bedingungen des Bauens") von der mehr weniger vollständigen Durchführung der erstgenannten abhängt. Die Bedeutung der Bauordnungsreform für die Lösung der Wohnungsfrage ist eine größere oder kleinere, je nachdem es möglich sein wird, insbesondere die unmittelbar wirkenden wohnungsreformatorischen Anforderungen, aber auch die übrigen, d. i. mittelbar wirkenden durch das Baupolizeirecht in die Praxis umzusetzen. Diese Umsetzung möglichst weitgehend festzulegen, wird Aufgabe des folgenden sein.

Die Forderungen, welche zur Lösung der Wohnungsfrage nach unserer Mietpreistheorie aufgestellt werden müssen und durch das Baupolizeirecht im Städtebau erfüllt werden sollen, sind, nach Mietpreisbestandteilen zusammengefaßt:

---

[6]) K. v. Mangoldt in „Die städtische Bodenfrage, eine Untersuchung über Tatsachen, Ursachen und Abhilfe", Göttingen, 1917: „. . . kommt man zu dem Schlusse, daß der Bevölkerung der großen Städte . . . vermutlich mindestens ein erheblicher Teil von Erleichterungen vorenthalten wird, der ihr an und für sich zufallen müßte. Insbesondere möchten wir annehmen, daß auf diese Weise mindestens ein großer Teil der an und für sich mietverringernden Wirkungen der nachfolgenden Umstände . . . verschluckt wird, nämlich . . . der etwaigen Verringerungen von Straßenkosten, Steuern und sonstigen auf dem Grundbesitz ruhenden Lasten."

1. Minderung der allgemeinen Nutzungsrente, jener der einzelnen Teilmärkte der Stadt (Zuschläge) und der Nutzungsrente, welche durch die besondere Lage einer Wohnungsstelle gegeben ist. Diese Verringerung kann erzielt werden durch

a) Förderung einer Siedlungsform und Wohnsitte, welche das Wohnen außerhalb des geschlossenen Stadtgebietes einbürgert (Unterstützung der Anlage von Gartenvorstädten und Kolonien durch z. B. rechtzeitige und großzügige Erstellung des Bebauungsplanes, Möglichkeit der Enteignung und Umlegung, Verhinderung eines Mißbrauches der Bestimmungen über Bauverbote usw.),

b) Ermöglichung und tatsächliche Durchführung einer richtigen Verkehrspolitik im weitesten Sinn des Wortes (z. B. Zweckviertelanlage, systematische Anlage guter und billiger Verbindungen mit den Haupt- und Nebenmittelpunkten, entsprechendes Straßensystem, richtige Straßenführung usw.),

c) günstige Ausgestaltung der einzelnen Wohngegenden, insbesondere jener für die ärmeren Bevölkerungsklassen (z. B. gute Innenverbauung, richtige Baublockanlage, Wohnhausform und -type, Vorschreibung der Instandhaltung usw.),

d) schöne Ausbildung der Wohnungsumgebungen (z. B. richtige Bebauungsplangestaltung ohne Schachbrettsystem, gute Innenverbauung, richtige Straßenführung usw.);

2. Verringerung des Ansteigens der Thünenschen Lagengrundrente,

a), b) wie oben,

c) Herabsetzung des Flächenwachstums der Stadt (z. B. Zweckviertelanlage, richtige Vorschreibung der Geschoßzahl, Vermeidung unnötig breiter Straßen und tiefer Baublöcke usw.);

3. Minderung der Aufschließungskosten und der von ihnen abhängigen Grundrente,

a) geringe Kosten der Aufschließung (z. B. richtige Situierung der Wohnviertel, Möglichkeit der Umlegung und Enteignung, geringe Ansprüche an die Straßenanlage usw.),

b) kleine Lohnausgaben (z. B. einfache Straßenherstellung usw.),

c) geringe Zinsverluste (z. B. rasches Verfahren betreffend Baubewilligung, Aussteckung usw.);

4. Verringerung der Baukosten und der Baukosten-Grundrente,

ähnlich wie unter 3 a), b), c) (siehe oben, dazu entsprechende Konstruktionsvorschriften);

5. Herabsetzung der Seltenheits-Grundrente,

Regelung von Angebot und Nachfrage (z. B. rasche Fertigstellung des Bebauungsplanes usw.);

6. Verhinderung der Auswüchse der Spekulation,

möglichste Herabsetzung der Unsicherheit der Wert-(Preis)entwicklung (z. B. rechtzeitige Bekanntgabe der gestatteten Geschoßzahl, Verbauungsart usw.);

7. Verhinderung der Nachteile einer etwaigen Konkurrenzlosigkeit,

möglichst weitgehende Wohnbarmachung des städtischen Umgebungsgeländes (großzügige Bebauungsplanerstellung, entsprechende Bestimmungen über Verkehrsmittel- und Straßenausbau usw.);

8. Minderung der Erhaltungskosten (z. B. keine Konstruktionsbestimmungen, welche im Bestreben nach Erleichterungen zu weit gehen usw.);

9. Verkleinerung der Zinsverluste (z. B. rasches Verfahren in Baupolizeirechtssachen usw.);

10. Verringerung der Lasten, wie Steuern, Gebühren usw.;

11. Minderung der Risikoprämien.

Bemerkung. Eine Art von Maßregeln, welche bisher nicht besprochen wurde, macht die baugesetzliche Reform als solche erst zu einer vollständigen. Es ist jene, welche die wirtschaftliche Potenz der Bevölkerung möglichst zu heben versucht, das Problem der wirtschaftlichen Besserstellung also nicht wie die Wohnungsreform von der negativen Seite (die Miete als Produktionskostenbestandteil!) auffaßt, sondern von der positiven. Erst durch die Berücksichtigung der genannten Maßregel wird das Baugesetz vollständig zu einem „wirtschaftlichsten". Bei der Untersuchung der baupolizeilichen Bestimmungen wird das zu berücksichtigen sein, und zwar insbesondere dann, wenn die Nutzungs- und Verwertungsfähigkeit in Betracht kommt, also z. B. bei dem Problem der Zweckviertelanlage u. dgl.

3. Die notwendigen baupolizeilichen Bestimmungen.

A. a) Zweckviertel. Soll baupolizeilich etwas in bezug auf den Städte-, Haus- und Wohnungsbau normiert werden, muß vor allem grundsätzlich entschieden sein, welchen technischen Zweck die bauliche Anlage der Heimstätten als Stadterweiterung genügen soll, wie sie also geartet zu sein hat. In der Beantwortung dieser Frage liegt nun die Lösung eines ganz allgemeinen städtebaulichen Problems, bei dem es sich um das Gliedern der Stadt in einzelne Teile nach ihrem Zweck handelt. Erstens muß dies allgemein geschehen in Form von „Zweckvierteln", und zwar Industrie- und Großgewerbe-, dann Geschäfts-, sowie reinen Wohnvierteln, und zum zweiten ist auf eine entsprechende Verteilung der zu errichtenden Schulen, öffentlichen Gebäude, Parkanlagen usw. zu sehen. Die Zweckvierteleinteilung ist der jeweiligen Art der Agglomeration (Beamten-, Fabriksstadt usw.) entsprechend und in organischem Zusammenhange (einfachste Kleinhausanlagen mit Kleinstwohnungen bei den Fabriksvierteln und Geschäftszentren usw.) durchzuführen. Diese Individualisierung ist aus wirtschaftlichen Gründen schon deshalb notwendig, weil nur durch Anlage reiner Industrieviertel die für eine möglichst ökonomische Tätigkeit notwendigen Vorbedingungen, wie Gleisanschluß, besonders angepaßte Konstruktionsbestimmungen usw. geschaffen werden können. Durch die Anlage von Zweckvierteln wird aber auch ein äußerst günstiger Einfluß auf die Mietpreishöhe genommen. Der im vorigen Kapitel über die Mietpreistheorie gefundene Zusammenhang zwischen Miete, Lagengrundrente und der Gestaltung der letzteren bei Teilung einer Stadt in einzelne Viertel läßt dies deutlich ersehen. Schon a. a. O. wurde die Wichtigkeit der Heimstätten zur Erzielung der Gliederung in Zweckviertel eingehendst dargelegt und es kann daher hier auf die dortigen Ausführungen verwiesen werden.

Auch aus gesundheitlichen Rücksichten, sowie im Hinblick auf ein gleichmäßig gutes, insbesondere ruhiges und schönes Wohnen, das für die Heimstätten bzw. die Gestaltung der besonderen Nutzungsrente ganz außerordentlich wichtig ist, wird die Individualisierung der Stadtteile und damit vor allem die Freihaltung der Wohnviertel von großgewerblichen Betrieben und Geschäften baugesetzlich zu fordern sein. Andererseits

sollten in den Fabriksvierteln keine Wohnungen außer für das zur Beaufsichtigung usw. notwendige Personal errichtet werden. Zur Anlage von Geschäften wären die Verkehrsstraßen als besondere Geschäftsstraßen zu bestimmen. Dabei müßten aber alle auf die Zweckviertelgliederung bezugnehmenden Vorschriften schon im Bebauungsplan festgelegt werden.

Es ist selbstverständlich, daß die Abfassung baugesetzlicher Bestimmungen sich darnach zu richten hat, für welches der genannten Viertel die aufzustellenden Bauordnungsnormen zu gelten haben. Da nun besondere Geschäftszentren innerhalb der Heimstätten kaum anzulegen sein werden und die gegenwärtigen Bauordnungen so wie so auf das große Geschäftsmiethaus zugeschnitten sind, erscheinen auf das Geschäftsviertel sich beziehende Reformbestimmungen nur von geringer Bedeutung. Aber auch von den Bauordnungsnormen für die Fabriksviertel kann das gleiche gesagt werden, obgleich die Anlage von solchen gerade bei der Kriegerheimstättengründung manchmal sehr wichtig sein wird. Doch finden sich in fast allen Bauordnungen der Aufführung von Industriebauten einigermaßen angepaßte Vorschriften und es sind weiter für die heute wichtigste Bauart von Industrieanlagen, nämlich in Eisenbeton, besondere Vorschriften vorhanden. Mit diesen ist im großen und ganzen recht gut auszukommen. Ihre notwendige Reform könnte übrigens nicht mehr im Rahmen vorliegender Untersuchungen besprochen werden. Es werden also folgend im wesentlichen nur die für Wohngebiete notwendigen baugesetzlichen Forderungen klarzustellen sein.

Keine der gegenwärtigen österreichischen Bauordnungen enthält die Forderung nach Gliederung in Zweckviertel. Die Wiener Bauordnung besitzt durch ihren § 71 eine etwas weitergehende Bestimmung, welche auf die mögliche Abscheidung von vorzüglich für Industriebauten bestimmten Geländeflächen mit erleichternden Bedingungen des Bauens hinweist. Die Bauordnung für Innsbruck ferner sagt (§ 82) ebenso wie jene von Meran (§ 56) viel günstiger, daß die Errichtung von Industriebauten nur gestattet ist, wenn der Betrieb mit keinerlei erheblichen Belästigungen oder Nachteilen für die Nachbarschaft verbunden ist. Die Salzburger Regelung bezieht dies (§ 78) nur auf den inneren Stadtbezirk, ist also gerade den Verhältnissen des Heimstättenproblems nicht angepaßt. Die interessanten Bestimmungen der Bauordnung für die Dorfgemeinden, kleineren Städte und Märkte Galiziens (§ 18), sowie jener für Steiermark außer Graz (§ 25) kommen,

da sie nur Sonderfälle ergeben, nicht weiter in Betracht. Wenn also auch die Individualisierung nach Zweckvierteln keine der österreichischen Bauordnungen ausdrücklich fordert und eigentlich nur drei eine solche bei sehr viel gutem Willen ermöglichen würden, könnte doch eine ziemlich weitgehende Freihaltung der Wohnviertel von großgewerblichen Betrieben mit Hilfe der Gewerbegesetznovelle vom 15. März 1883 bzw. 5. Februar 1907 erfolgen. Trotzdem wird natürlich auf eine ausdrückliche, baugesetzliche Regelung im obigen Sinne zu dringen sein. Deutsche Bauordnungen geben genug Beispiele für eine solche. So das Baugesetz für Osnabrück aus dem Jahre 1905, welches Wohn-, reine Fabriks- und gemischte Viertel kennt, ferner jenes von Düsseldorf, das eine ganze Reihe von Zonen festlegt, wie die Innenbezirke als Bauklassen I bis III, Wohnstraßen IV bis VII, Geschäftsstraßen Bauklasse VIII und Fabriksstraßen IX. Die Bremer Bauordnung hat acht Staffeln.

Eine große Anzahl von baugesetzlichen Regelungen fordert wenigstens besondere Wohnviertel, in welchen „belästigende Gewerbe" ausgeschlossen sein müssen. So geschieht dies durch die Baugesetze von Aachen, Duisburg, Köln, Stuttgart u. a. In § 86 des allgemeinen sächsischen Baugesetzes für das Königreich Sachsen vom 1. Juli 1900/20. Mai 1904 heißt es wenigstens: „Durch Ortsgesetz kann bestimmt werden, daß und inwieweit einzelne Ortsteile vorzugsweise zu gewerblichen Anlagen dienen, in anderen Ortsteilen aber dergleichen Anlagen nicht zugelassen werden sollen." Sehr beachtenswert ist im Vergleich zu den aufgestellten Forderungen der preußische Runderlaß, betreffend Grundsätze für die Aufstellung von Bebauungsplänen, und die Ausarbeitung neuer Bauordnungen vom 20. Dezember 1906 [7]). Es heißt daselbst, daß Handelsviertel, Wohnbezirke, und Industrieviertel zu unterscheiden sind. Bei den Wohnvierteln ist eine weitere Teilung vonnöten. Der Erlaß des bayerischen Staatsministeriums des Innern, betreffend die Herstellung von Baulinienplänen vom 18. Juli 1905, fordert ebenfalls die Vorschreibung eines besonderen Gebietes für die Errichtung der Industrieanlagen. Dabei ist auf eine entsprechende Ausgestaltung der genannten Viertel zu sehen. Bemerkenswert ist, daß für die projektierte Bundeshauptstadt Australiens nach der Ausschreibung des Wettbewerbes durch das tome departement of

[7]) Abgedruckt z. B. in R. Eberstadts „Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage", Jena, 1910 und 1918.

the common die Teilung in Handels-, Wohn- und Industrieviertel ausdrücklich vorgeschrieben wurde.

Die wirtschaftliche Notwendigkeit der Gliederungen in Zweckviertel ist so leicht einzusehen, daß es keiner eingehenden Verzeichnung der vielfachen Reformbestrebungen bedarf. Beachtenswert ist aber, daß in den Zeiten ruhiger Stadtentwicklung die Zweckviertelanlage als natürliche städtebauliche Notwendigkeit immer vorhanden war. Die Stadtbaukunst der Griechen hielt auf eine strenge Sonderung der Viertel für die Heiligtümer, öffentlichen Gebäude und Wohnstätten, wie dies deutlich die nach Plänen Hippodamus' von Milet erbaute, für das weitere Stadtbauwesen vorbildliche Hafenstadt Pyräus erkennen läßt. Die Römer trennten ihr Forum ebenso streng von den Wohngebieten. Im Mittelalter, während der Zeit des Aufstrebens der Zünfte, findet sich eine Trennung der einzelnen Handwerksarten innerhalb der Stadt, worauf die bis auf die heutige Zeit erhaltenen Straßennamen, wie „Unter Hutmacherei, Kupfergasse, Schlosser-, Schuster-, Bindergasse, Wollzeile, Tuchlauben" usw. hinweisen. Diese, aus den damaligen Marktverhältnissen hervorgegangene Gliederung nahm ihre bestimmten verschiedenen Einflüsse auf die Gestaltung der einzelnen Stadtteile [8]). Und in der gegenwärtigen Zeit, in der die Trennung in Zweckviertel vor allem aus wirtschaftlichen Gründen die grundlegende und natürlichste städtebauliche Bedingung ist, wird sie praktisch gänzlich vernachlässigt, trotzdem sie in neuerer Zeit oft aufgestellt wurde.

Schon 1874 sprechen die 1906 erweiterten Leitsätze des Verbandes deutscher Architekten- und Ingenieurvereine (Versammlung in Berlin, Referent R. Baumeister) von der gege-

[8]) Hinsichtlich der obigen, wie auch späteren historischen Darlegungen siehe: „Handbuch der Architektur," IV, 9.: G. Stübben: „Der Städtebau," Stuttgart, 1907. — R. Eberstadt: „Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage," Jena, 1910. — Mackowski: „Die geschichtliche Entwicklung des Stadtplanes," „Der Städtebau," Berlin, 1908. — P. Voigt: „Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten," Jena, 1901. — K. Ehrenberg: „Baugeschichte von Karlsruhe," Karlsruhe, 1909. — Fr. Walther: „Mannheim in Vergangenheit und Gegenwart," II. „Geschichte Mannheims," Mannheim, 1907. — G. Hirschfeld: „Die Präsidstadt," Leipzig, 1878.

Die meisten Pläne der im folgenden angeführten Ansiedlungen finden sich im obgenannten „Handbuch der Architektur". — St. Baumeister, „Stadtbaupläne in alter und neuer Zeit," Stuttgart, 1902. — R. Eberstadts „Handbuch", Jena, 1910.

benenfalls auch zwangsweisen Gruppierung verschiedenartigster Stadtteile. 1885 forderte in Freiburg i. Br. der deutsche Verein für öffentliche Gesundheitspflege durch Stübben und Becker das Recht für die Gemeinden, in einzelnen Stadtgegenden den Betrieb besonders lästiger Gewerbe untersagen zu können. Die allgemeine Forderung der Einteilung in Zweckviertel findet sich in den Sätzen der Versammlung 1893 (Referenten Adickes und Baumeister) aufgestellt. Auch v. Gruber verlangte schon 1894 in seinen Anhaltspunkten für die Verfassung neuer Bauordnungen besondere Industrieviertel und damit Reinhaltung der Wohngegenden. Die gleiche Forderung ist in neuerer Zeit auch durch R. Baumeister, J. Stübben, R. Eberstadt u. v. a. erhoben worden.

b) Verbauungsart, Geschoßzahl, Wohnhaus- und Wohnungstype. An zweiter Stelle steht die Frage, ob die Heimstätten mehrgeschossig gebaut werden sollen oder ob Kleinhauskolonien zu errichten sind. Die Durchbildung der Bauordnungen wird grundsätzlich verschieden sein, je nachdem es sich um die Errichtung mehrgeschossiger Bauten oder die Gründung von Kleinhauskolonien handelt. Daß in jedem Falle Klein- und Kleinstwohnungen errichtet werden müssen, ist ohne weiteres klar, da sie die weitaus wichtigste und notwendigste Wohnungsgattung bedeuten. Vorweg gesagt sei, daß der Kleinhausbau aus Gesundheitsrücksichten sowie in Anbetracht eines guten und schönen Wohnens, also aus ästhetischen, ethischen und sozialen Gründen das Ideal darstellt. Außerordentlich wichtig ist aber der Standpunkt möglichster Wirtschaftlichkeit, von dem aus die Antwort auf die aufgeworfene Frage zu geben ist.

Die gestellte Aufgabe ist keine neue, sondern als Problem „Mietkaserne—Kleinhausbau" seit langer Zeit heiß umstritten. Dies ist verhältnismäßig erfolglos geschehen, weil erstens die Beschaffung der notwendigen Grundlagen außerordentlich schwierig ist, zweitens aber hauptsächlich deshalb, da — abgesehen von wenigen Ausnahmen wie M. Naumann und L. Pohle[9]) — das ganze Problem entweder nur als Baukostenfrage oder im Hinblick auf die relativen (oder gar nur absoluten) Bodenpreise gefaßt wurde. Es liegt gewiß sehr nahe, die Mietpreis- und Wohnverhältnisse, sowie deren Entwicklung in den Kleinhausländern England-Nordamerika und bei uns, oder

[9]) Siehe das im zweiten Kapitel bei Nennung dieser Namen Gesagte.

in den verschiedenen Städten eines Landes mit unterschiedlicher Bebauungsstärke, endlich in einer Siedlung bei Häusern mit verschiedener Geschoßzahl zu untersuchen und vergleichen, so wie dies L. Pohle, J. Stübben, P. Voigt, R. Eberstadt und O. Most taten. Die überaus schwierige Zusammenstellung des notwendigen statistischen Materials, die Verschiedenheit der auf den Mietpreisstand einflußnehmenden Wohnsitte, der Art des Verkehrsmittelausbaues, der wirtschaftlichen Potenz der Bevölkerung usw., endlich die relative Einheitlichkeit der Preise auf einem Wohnungsmarkte lassen jedoch ein endgültiges Ergebnis nicht zu.

Was die Baukostenfrage betrifft, so verzeichnen z. B. R. Eberstadt, R. Baumeister, Th. Goeche, C. J. Fuchs, Ad. Kelm u. a. die Erhöhung der relativen Baukosten vom dritten oder vierten Geschoß an, während A. Voigt, P. Geldner, P. Voigt, K. Fabarius, L. Pohle, Ad. Weber, Chr. Nußbaum, Pommer usw. die Erniedrigung der relativen Baukosten bis zumindest einer weit höheren Grenze feststellen zu können glauben. Tatsächlich stehen wirtschaftliche Vor- und Nachteile des Klein-, bzw. Großhausbaues einander zahlreich gegenüber. Das Material an zahlenmäßigen Berechnungen der Baukosten von Häusern mit verschiedenen Geschoßzahlen, bis nun z. B. durch A. Voigt (nach dem deutschen Baukalender), Th. Goeckes bekannte Zahlenreihen, ferner Freudenberg, H. Wolff, Ad. Kelm und Pommer geliefert, ist derzeit noch viel zu geringfügig. Der Einfluß der baupolizeilichen Konstruktionsbestimmungen auf die Baukosten ist übrigens, worauf schon A. Voigt-P. Geldner gegenüber C. J. Fuchs, sowie Reg. Bmstr. Hellweg hinweisen, viel zu groß, als daß ohne Bestimmung desselben überhaupt die größere oder kleinere Wirtschaftlichkeit des Großhauses zum Kleinhaus festgestellt werden könnte.

Die Steigerung der (absoluten) Bodenpreise bei Erhöhung der Stockwerkszahl ist kein Beweis für die Erhöhung der Mieten, denn die Bodenpreise können sich, wie schon A. Voigt zeigte, ganz außerordentlich erhöhen, ohne daß eine Mietpreissteigerung eintreten muß. J. A. Meyer weist auch auf eine Erhöhung der Geschoßzahlen in Gießen hin, ohne daß die Mieten gestiegen wären. Andererseits läßt sich aber auch aus höheren relativen Bodenpreisen beim Flachbau, wie sie A. Voigt-P. Geldner am Kurfürstendamm in Berlin an einer

Stelle, wo die Geltungsgebiete dreier Bauordnungen zusammentreffen, gefunden haben, nicht auf die mietpreissteigernde Wirkung des Kleinhausbaues schließen. Denn die gefundenen Bodenpreise müssen, da sie einem Marktgebiete entstammen, immer relativ gleich hoch sein. Bei Untersuchung verschiedener Siedlungen würden sich wiederum die schon oben genannten, auf den Mietpreisstand einen verschiedenen Einfluß nehmenden und sehr schwer zu erfassenden Verhältnisse, wie Wohnsitte usw., hindernd in den Weg stellen. Die Steigerung der Mietpreise durch eine Kleinhausverbauung aus einer Erhöhung der Mieten bei Beschränkung der Geschoßzahl herauslesen zu wollen, wie dies A. Voigt (für Düsseldorf), Abele (Stuttgart), Renauld (München), Enke und Dittrich (bezüglich sächsischem Baugesetz) getan haben, geht überhaupt nicht an*).

Die Untersuchungen der beschriebenen Art führten zu

*) Zu den angezogenen Untersuchungen siehe: L. Pohle: „Die Wohnungsfrage," Leipzig, 1910. Derselbe: Referat, I. internationaler Wohnungskongreß. P. Voigt: „Bodenrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten," Jena, 1901. R. Eberstadt: „Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage," Jena, 1910 und 1918. Derselbe: „Rheinische Wohnungsverhältnisse," Jena, 1903. Derselbe: „Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau," Jena, 1907. Derselbe in den Schriften des Vereines für Sozialpolitik, Bd. XCVIII., S. 81. O. Most: „Die deutsche Stadt und ihre Verwaltung," Berlin und Leipzig, 1912. Derselbe in den Jahrbüchern für Nationalökonomie und Statistik, III. Folge, 30. Band. R. Baumeister: Technisches Gemeindeblatt, 1910, S. 338. Th. Goecke in „Der Städtebau", 1906, S. 110. C. J. Fuchs: „Zur Wohnungsfrage," Leipzig, 1904. Derselbe: „Kommunale Wohnungsreform in England," Zeitschrift für Wohnungswesen, 1. Jahrgang, S. 335. Ad. Kelm: „Beiträge zur Wohnungsreform unter besonderer Berücksichtigung des Kleinwohnungsbaues," Jena, 1911. A. Voigt-P. Geldner: „Kleinhaus und Mietkaserne," Berlin, 1905. Derselbe: „Wie um die Bauordnung gekämpft wird," Berlin, 1909. Derselbe in „Schriften des Vereines für Sozialpolitik", Bd. XCIV, S. 186. Derselbe ebendaselbst, Bd. XCV, S. 354. Derselbe wiederholt in den „Kritischen Blättern für die gesamten Staatswissenschaften". (Weitere Literaturangaben über Polemik siehe Anmerkung 3) auf S. 6). K. Fabarius im „Technischen Gemeindeblatt", 1906, S. 39. Ad. Weber: „Bodenrente und Bodenspekulation," Leipzig, 1904. Derselbe: „Boden und Wohnung," Leipzig, 1909. Chr. Nußbaum: „Hygiene des Städtebaues," Leipzig, 1907. Freudenberg: „Wohnungsfrage und Bauordnung," Karlsruhe, 1908. J. A. Meyer: „Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Grund und Bodens der Stadt Gießen in den letzten 25 Jahren," Paderborn, 1903. — Eine gute Übersicht im Berichte über den IX. internationalen Wohnungskongreß, Wien, 1910, Thema III: „Kleinhaus oder Mietkaserne" (K. Keller [Deutschland], Th. Bach [Österreich], E. Ferenczi [Ungarn], J. ter Menlen [Holland] usw.).

keinem brauchbaren Ergebnis. Schon die Unfruchtbarkeit der bisherigen Bemühungen weist auf die Notwendigkeit hin, die bezüglichen stadtbauwirtschaftlichen Verhältnisse als Ganzes und von Grund auf in das Auge zu fassen, wie dies in der dargelegten stadtbauwirtschaftlichen Theorie versucht wurde. Nach den Untersuchungen des zweiten Kapitels erscheint die Geschoßzahl nicht als etwas von vornherein künstlich Festgelegtes, sondern sie ist wirtschaftlich durch die in der Stadt im Laufe der Zeit entstandenen Grundrentenverhältnisse genau bestimmt[10]). Ist an einem Orte durch Vergrößerung der Flächenausdehnung einer Stadt die Lagengrundrente um so viel gestiegen, daß die Vermietung eines mit Hilfe des neugewonnenen Grundrentenbetrages errichteten Geschosses die landesübliche Verzinsung abwirft, so wird eben dieses neue Stockwerk erstellt. Den richtigen Einblick in die Entwicklung der Geschoßzahlen erhält man freilich erst dann, wenn das auch für die Stadtbauwirtschaft gültige Gesetz des abnehmenden Bodenertrages erkannt wird. Nach dem genannten Gesetze ist bei fortschreitender Erhöhung der Kapitalsaufwendung der Ertrag ein immer geringerer. In der Stadtbauwirtschaft muß jedoch im besonderen das Gesetz des abnehmenden Bodenertrages so aufgefaßt werden, daß zwar die durch eine gleichgroße Kapitalsaufwendung erzielte Gütermenge (ungefähr) die gleiche ist, sie aber durch ihre geringere Qualität (höhere Lage) einen kleineren Ertrag liefert. Die Menge der Güter wird dagegen in der Landwirtschaft bei gleichgroßen Kapitalsaufwendungen geringer und es ergibt sich schon dadurch ein kleinerer Gewinn[11]). Natürlich liefern die durch den Aufbau der Geschosse durchgeführten Kapitalsaufwendungen wiederum Grundrentenwerte, nämlich die Kapitalsdifferentialrenten, welche ebenfalls, genau wie oben beschrieben, ihren Einfluß auf die Stockwerkserrichtungen geltend machen. Daß die betrachtete Entwicklung der Geschoßzahl durch die bei der Darlegung der Mietpreistheorie verzeichneten Grund-

[10]) Vergleiche hiezu in der Zeitschrift für Volkswirtschaft, Sozialpolitik und Verwaltung, XVIII. Band, Wien-Leipzig, 1909. M. Naumann: „Miete und Grundrente." Weiter L. Pohle: „Die Wohnungsfrage," Leipzig, 1910. Eine Kritik der Naumannschen Darlegungen siehe im Berichte des IX. internationalen Wohnungskongresses (Thema „Kleinhaus und Mietkaserne", Referat K. Keller), Wien, 1911.

[11]) M. Naumann.

rentenwerte und deren, ähnlich den Lagenkapitalsdifferential-Grundrenten abzuleitenden Differentialrenten, sowie die anfängliche Erniedrigung der relativen Baukosten bei Erhöhung der Geschoßzahl etwas kompliziert wird, ändert an dem Wesen der Sache nichts. Belanglos für das Wesentliche ist auch das gegenüber den gebrachten Tabellen in Wirklichkeit bei Vermehrung der Geschoßzahl stärkere Wachstum der Stadt, welches durch die Notwendigkeit größerer Verkehrsraum- und Hofflächen beim Großhausbau bedingt ist. Auch die oft vorhandene künstliche Verminderung der Unannehmlichkeit des Wohnens in höherliegenden Geschossen durch den Einbau von Aufzügen, braucht weiter nicht beachtet zu werden.

Mit wachsender Flächenausdehnung der Stadt erhöht sich die Geschoßzahl in und an den Anziehungsorten (Stadtzentrum, Fabriken, Ämter, Schulen), und zwar um so rascher, je größer die Unannehmlichkeit des Wohnens in größerer Entfernung vom Beziehungsorte gegenüber dem Wohnen in einem höheren Geschoß geschätzt wird. Die Richtigkeit dieser Anschauung zeigen erstens die Verhältnisse unserer Städte, wenn man die gesamte Agglomeration betrachtet und insbesondere beachtet, daß heute die Geschoßzahlen in dem Innern der Städte baupolizeilich ganz außerordentlich stark beschränkt und daher ziemlich ausgeglichen sind[12]). Weiter ist zu beachten, daß die dargelegte Vermehrung der Geschosse in Wirklichkeit nicht stetig vor sich geht, sondern jeweilig eine gewisse, aus der Lebensdauer des Hauses sich ergebende mittlere Zahl von Geschossen errichtet wird. Eine besondere Bestätigung liefert die unten gebrachte Tabelle, welche für eine Reihe von Städten die Einwohnerzahl und die Anzahl der im höchsten Geschosse befindlichen Wohnungen angibt. Aus der Einwohnerzahl läßt sich auf die Flächengröße der Städte schließen. Die Zusammenstellung kann — sofern man genauer und zahlenmäßig vorgehen will — einen halbwegs annehmbaren Beweis für die Richtigkeit der dargestellten Theorie über die Entwicklung der Geschoßzahl liefern[13]), während eine Untersuchung der eigentlich in Betracht

[12]) Bei den, insbesondere in den österreichischen großen Städten (Wien!), vorhandenen schlechten Verkehrsverhältnissen ergibt sich die natürliche Geschoßzahl mit 10 bis 20 und vielleicht noch mehr, gegenüber der künstlich festgelegten, nämlich baupolizeilich höchstzulässigen von 5 bis 6.

[13]) Zu beachten ist, daß die Geschoßzahlentwicklung insbesondere auch durch die allgemeine Nutzungsrente, deren Höhe von der wirtschaft-

kommenden Geschoßzahl wegen ihrer starken und allgemeinen baupolizeilichen Beschränkung zu keinem Ziele führt.

Stadt	Einwohnerzahl	Anzahl der Wohnungen im dritten oder einem höheren Geschoß von Tausend 1905	Baugesetzlich zugelassene höchste Geschoßzahl oder größte Gebäudehöhe (Geschoßhöhe 4 *m*)
Berlin	2,040.148	404·2	5
Dresden	516.996	372·2	22
Leipzig	503.672	324·6	22
Frankfurt a. M. . .	334.978	301·3	5, 4, 3
Hannover	250.024	262·6	5
Königsberg i. Pr. . .	223.770	195·2	5
Straßburg i. E. . . .	167.678	194·8	20
Altona	168.320	137·4	5 [14])

Wenn mit der Zeit geringgeschossige Kleinhausbauten der Heimstätten mit wachsender Größe der Mutterstadt in deren eigentliches Gebiet zu liegen kommen und wenn insbesondere die Überwindung der Entfernungen vom Stadtmittelpunkte eine schwierige ist, so würde sich ein außerordentlich ungünstiger Einfluß auf die Entwicklung der Lagengrundrente und damit die Mietpreishöhen ergeben. Denn die Geschoßzahl wäre dann künstlich stark herabgemindert und die weitere Flächenausdehnung der Stadt verstärkt. Überhaupt erscheint nach dem Dargelegten ganz allgemein die Kleinhausverbauung als sehr gefährlich, da sie die Stadt besonders rasch wachsen läßt. Die ungünstige Mietpreisgestaltung zeigt deutlich folgende, unter

---

lichen Lage der Bevölkerung abhängig ist und daher leicht sehr verschieden sein kann, bestimmt wird, was bei der gebrachten Tabelle nicht weiter berücksichtigt ist. Aus der gebrachten Tabelle und einer solchen über Mietpreise kann u. E. jedoch ein Zusammenhang zwischen Geschoßzahl und Mietpreisstand nicht herausgelesen werden, da die Verhältnisse, welche die Höhe der Mietpreise mitbeeinflussen, verschieden sind und nicht genau erfaßt werden können. Es erscheint uns dies also aus anderen Gründen, als sie A. Voigt-P. Geldner gegen J. Stübbens Zusammenstellung anführen, unmöglich.

[14]) Siehe dazu das statistische Jahrbuch deutscher Städte: „. . . . Wenn auch z. B. Charlottenburg mit zu kleiner, dann Hamburg mit zu großer Bevölkerungszahl nicht recht in die Zusammenstellung hineinpassen, kommt dies daher, daß in der ersten Stadt weitgehend die extensive Landhausverbauung künstlich vorgeschrieben ist, in der zweiten dagegen die mindergeschossige Bauart von vornherein beliebt erscheint." Bezüglich österreichischer Verhältnisse J. Kuttelwascher: „Zur Frage Kleinhaus oder Mietkaserne," Mitteilungen der Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich, Nr. 31, 1913.

Erweiterung der M. Naumann schen Untersuchungen berechnete Zusammenstellung der in den Mieten zu zahlenden Gesamtgrundrente bei natürlicher und bei künstlich beschränkter Geschoßzahl:

Bevölkerungszahl Z . .	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1. Geschoßzahl n . . künstlich festgehalten	konstant 1											
Flächenausdehnung F der Stadt	1·00	2·00	3·00	4·00	5·00	6·00	7·00	8·00	9·00	10·00	11·00	12·00
Gesamtgrundrente G im Mietpreis	1·00	2·83	5·20	8·00	11·18	14·69	18·52	22·62	27·00	31·62	36·49	41·57
2. Geschoßzahl n sich natürlich entwickelnd	1·00	1·36	1·62	1·83	2·00	2·15	2·29	2·41	2·53	2·63	2·73	2·83
Flächenausdehnung F	1·00	1·85	2·62	3·35	4·00	4·62	5·24	5·81	6·40	6·92	7·45	8·01
Gesamtgrundrenten G	1·00	2·59	4·49	6·71	9·00	11·49	14·14	16·89	19·98	22·75	25·91	29·38 [15])

Durch die (richtige) Gründung der Heimstätten soll die Stadtbauwirtschaft eine unstetige werden, also Dezentralisierung der Siedlung eintreten. Das heißt aber nichts anderes, als daß die Schätzung des Wohnens in den städtischen Außengebieten sich umwertet. Vielleicht kommt es einmal so weit wie in den englischen Städten, wo der Stadtumgebung der Vorzug gegenüber

---

[15]) Berechnet nach den Formeln:

Zu 1.
$$\begin{cases} F = Z \\ G = Z\sqrt{Z} \end{cases}$$

zu 2.
$$\begin{cases} n_2 = \sqrt[3]{\frac{3Z}{2} + \sqrt{\left(\frac{3Z}{2}\right)^2 - \left(\frac{1}{12}\right)^3}} + \sqrt[3]{\frac{3Z}{2} - \sqrt{\left(\frac{2Z}{2}\right)^2 - \left(\frac{1}{12}\right)^3}} - 0{\cdot}5 \quad \text{(siehe oben)} \\ \text{und damit:} \quad F = n^2 \\ \qquad\qquad G = {}^2\left\{\frac{n_2\,(n_2+1)}{2}\right\}^2 \end{cases}$$

Werteinheiten und Verhältnisse der Unannehmlichkeit der Entfernung vom Anziehungsort gegenüber dem höheren Stockwerk, wie bei den vorhergehenden Tabellen. Bei künstlich beschränkter, und zwar auf eins gehaltener Geschoßzahl, steigt z. B. bei einer an Bevölkerungszahl und Flächenausdehnung sechsmal größer gewordenen Stadt die Gesamtgrundrente von 1 auf das 14·69fache. Hätte sich die Geschoßzahl frei entwickeln können, so wäre sie auf 2·15 gestiegen, und die Flächenausdehnung dadurch bloß auf das 4·62fache. Die Gesamtgrundrente bliebe dadurch kleiner, und zwar betrüge sie bloß das 11·42fache.

dem Innern der Stadt gegeben wird. Dann sinkt aber vor allem in den Außengebieten der Städte der natürliche Wert der Geschoßzahl bedeutend, die Vergrößerung der Flächenausdehnung der Stadt verliert ihren ungünstigen Einfluß und die Errichtung von Kleinhausbauten ist nicht nur gesundheitlich und künstlerisch, sondern auch wirtschaftlich das Natürliche. Der so überaus ungünstig wirkende Zusammenhang zwischen der gegenwärtigen zentralisierten Siedlungsweise mit schlechten Verkehrsverhältnissen und der baupolizeilich festgelegten geringen Geschoßzahl findet also seine Lösung. Es braucht nicht mehr um das unter den heutigen Verhältnissen doch unerreichbare Ziel der baugesetzlichen Zulässigkeit einer ganz bedeutend erhöhten Geschoßzahl gekämpft und die Mietkasernenverbauung in unseren Städten in noch weit größerem Umfange als bisher festgelegt zu werden.

Für die Heimstätten kommt also im allgemeinen die Kleinhausverbauung in Betracht. Da in der Hauptsache Kleinwohnungen, also solche mit höchstens drei Wohnungen, zu erbauen sind, werden die gesamten baupolizeilichen Bestimmungen mit Rücksicht auf eine Kleinwohnungs- und Kleinhausverbauung erlassen werden müssen. Vor allem müßte baugesetzlich darauf hingewiesen werden, daß aus wirtschaftlichen Gründen, nämlich um die Erstellungskosten möglichst gering zu gestalten, vielfach eine geschlossene Bauweise zu wählen ist. Doch wird naturgemäß des öfteren auch eine gruppenförmige, manchmal offene Bauweise angezeigt sein, obwohl insbesondere die letztere gewiß unwirtschaftlicher ist und oft gesundheitlich hinter den vorgenannten zurücksteht. Auch die gemischte Verbauung, bei welcher zwei gegenüberliegende Seiten des Baublockes offen, die beiden anderen geschlossen oder gruppenförmig verbaut sind, ist aus gesundheitlichen Rücksichten eine sehr günstige, ohne so unwirtschaftlich wie eine offene zu sein. Die höchstzulässige Geschoßzahl hätte zwei und drei zu betragen, also ein bzw. zwei Stockwerke ohne Zählung des immer zuzulassenden Dachgeschosses. In gewissen Gebieten könnte bei einer sonst zulässigen Geschoßzahl von nur zwei ein weiteres Stockwerk bewilligt werden, wenn bloß Klein- und Kleinstwohnungen zur Errichtung gelangen. Im übrigen wäre die Stärke der Verbauung nach der Wohnungszahl abzustufen, indem Häuser mit höchstens ein, bzw. zwei, vier, sechs und acht Wohnungen vorzuschreiben sind, wobei im Falle

der Anlage von Kleinwohnungen die Zahl der Wohnungen verdoppelt zu gestatten wäre. Gegebenenfalls ist die Querdurchlüftbarkeit vorzuschreiben.

Es handelt sich nun darum, ob die gegenwärtigen Bauordnungen eine Vorschreibung der Kleinhausverbauung, d. i. also der oben genannten, verhältnismäßig niederen Geschoßzahl und die beschriebene Verbauung ermöglichen. Vorweg gesagt sei, daß fast alle Bauordnungen auf die vielgeschossige Miethausverbauung zugeschnitten sind, da nur jene für Krakau § 16 d) und Dalmatien § 41 — aber auch dies nur in einer Art Notparagraph — ganz allgemein bestimmen, daß die Behörde hinsichtlich der Bauart auch besondere Bedingungen auferlegen kann. Der Begriff der Kleinwohnung und des Kleinhauses findet sich überhaupt nicht, da die Bauordnungen für Brünn, Olmütz, Iglau, Znaim und Vororte § 105 (§ 128), Laibach § 79, Pola Art 99, Innsbruck § 88, Trient § 74, Linz, Wels, Urfahr, Gmunden und Ried § 63, sowie für Steyr § 51, welche kurz von Arbeiterhäusern, und jene von Prag samt Vororten, Pilsen, sowie Budweis und Meran, die daneben §§ 98 bis 108 auch von Familien-, bzw. § 62 Einfamilienhäusern desgleichen nur ganz kurz sprechen, kaum als Ausnahmen in Betracht kommen. Sämtliche Bauordnungen bis auf vier lassen eine für ihr ganzes Geltungsgebiet gleich hohe Geschoßzahl zu, und zwar von seltener bloß vier, meist fünf, und manchmal auch sechs. Nur für Wien bestimmt die Bauordnung § 82 noch ausdrücklich, daß die Gemeinde die Geschoßzahl festsetzen kann. Ähnliches sagt jene für Krakau im § 16 d) und Dalmatien § 41. Nach der Bauordnung für Czernowitz § 62 kann der Gemeinderat jene Gassen und Plätze bezeichnen, in welchen bloß die Errichtung von ein- oder mehrstöckigen Wohngebäuden gestattet werden darf.

Der Ermöglichung wenigstens einer offenen Bauweise ist lange nicht immer Sorge getragen, nämlich bloß in den städtischen Bauordnungen für Brünn, Olmütz, Iglau, Znaim und Vororte § 102, Prag samt Vorstädten, Pilsen, sowie Budweis § 18, Wien § 82, Graz § 13, Salzburg § 3 und § 68, Pola Art. 1 und 96, Klagenfurt § 28, Laibach § 75, Innsbruck § 73, Meran § 54, Linz, Wels, Urfahr, Gmunden und Ried § 59, dann Krakau § 16 d) und Czernowitz § 62 (ausnahmsweise geschlossen!), sowie den ländlichen Bauordnungen für Böhmen und für Mähren außer den oben genannten Städten § 13, bzw. § 12 und Tirol ohne Innsbruck, Bozen, Meran, und Trient § 8. Die

Bauordnung für Pola würde als einziges Baugesetz grundsätzlich auch eine andere als die geschlossene oder offene Bauweise möglich machen, da sie im Art. 1 allgemein von der Festlegung jener Stadtgebiete und Straßen, welche für eine besondere Art der Verbauung in Aussicht genommen wurden, spricht. Die übrigen oben genannten Bauordnungen „gestatten" höchstens bloß ein beschränktes Zusammenlegen zu Gruppen.

Die Errichtung von Vorgärten ermöglicht zur Not ein kleiner Teil der genannten Baugesetze dadurch, daß ganz allgemein von der möglichen Anlage von Gärten oder der isolierten Lage usw. gesprochen wird, wie in den Bauordnungen für Mähren außer Brünn, Olmütz, Iglau, Znaim und Vororte § 12, Böhmen außer Prag samt Vorstädten, Pilsen, sowie Budweis § 13 und die letztgenannten Städte § 18. Aber kaum die Hälfte aller Bauordnungen, und zwar auch nicht immer klar und deutlich, sprechen von der Möglichkeit der allgemeinen Vorschreibung von Vorgärten durch die Gemeinde. Es sind dies neben der Bauordnung für Trient § 1 alle oben genannten Baugesetze, außer jenen für Prag, Pilsen und Budweis, Czernowitz und Böhmen, sowie Mähren, wobei die bezüglichen Paragraphenzahlen fast immer die gleichen oder die den oben verzeichneten nächstfolgenden sind. Zu beachten ist aber, daß eigentlich auch die Bauordnungen für Brünn, Olmütz, Iglau, Znaim und Vororte, sowie die Stadt Salzburg von Vorgärten nur in Verbindung mit der offenen Bauweise reden.

Wenn also auch nach den dargelegten Verhältnissen von vornherein der geringgeschossige Kleinhausbau nicht, die offene Bauweise und die Anlage von Vorgärten nur in den obigen Fällen möglich wäre, so ist doch des öftern noch ein Ausweg vorhanden, welcher gestattet, die Kleinhausverbauung auch für die private koloniale Stadterweiterung vorzuschreiben. Manche Bauordnungen enthalten nämlich, freilich inhaltlich wie der Form nach recht vernachlässigt, „Erleichterungen", die trotzdem eine große Rolle spielen[16]). Das ist der Fall, obwohl sie natürlich die notwendige Individualisierung der Bauordnungen nicht geben können. Diese Erleichterungen sind an gewisse Bedingungen, wie geringe Ge-

[16]) Freilich sind auch die oben angezogenen „Bestimmungen" über die Möglichkeit der Festsetzung von offener Bauweise und Vorgärten vielfach in dem Abschnitt über die Erleichterungen eingereiht, doch sind sie auch unabhängig von diesen gemeint. Ein Beispiel für das Kunterbunt in unseren Bauordnungen!

schoßzahl und manchmal offene Bauweise gebunden. In diesen Fällen erscheint also die Kleinhausverbauung tatsächlich normierbar. Freilich ist zu beachten, daß erstens die offene Bauweise fast nur in jenen oben genannten Bauordnungen als Bedingung angeführt ist, welche ihre Festsetzung sowieso ermöglichen und zweitens diese Erleichterungen nicht immer von der Gemeinde für ein bestimmtes Gebiet vorgeschrieben, sondern vielfach nur auf (freiwilliges) Ansuchen des Bauwerbers von der Gemeinde fallweise zugelassen werden können. Abgesehen von den oben genannten, die offene Bauweise von vornherein ermöglichenden Bauordnungen, kommt bloß jene für Niederösterreich außer Wien, in Betracht, welche Erleichterungen kennt, zu deren Anwendbarkeit zerstreute Lage (also eigentlich offene Bauweise) notwendig ist. Diese können dann für ganze Gebiete von der Gemeinde festgelegt werden. Eine von vornherein für ganze Gebiete von Seite der Gemeinde durch Normierung der Erleichterungen oder der offenen Bauweise festsetzbare geringere Geschoßzahl, und zwar drei, ist dagegen in einer größeren Zahl von Bauordnungen aufgestellt, und zwar in jener für Wien § 84, Brünn, Olmütz, Iglau, Znaim und Vororte § 104, die Stadt Salzburg § 70, Pola Art. 98 (Arbeiterhäuser Art. 99 ein Stockwerk), Innsbruck § 75, Linz, Wels, Urfahr, Gmunden und Ried § 62 (Arbeiterhäuser § 63 nur einstöckig) und Meran § 54.

Zusammenfassend kann also gesagt werden, daß in rund der Hälfte der Fälle, nämlich nach 17 Bauordnungen, eine offene Bauweise möglich sein würde, dann in den Geltungsbereichen von nicht ganz einem Drittel der Bauordnungen, nämlich zehn, die Geschoßzahl, wenn auch nicht unmittelbar, so doch wenigstens auf Umwegen gering festgesetzt werden könnte und nach 16 Bauordnungen die Anlage von Vorgärten durchführbar ist. Nach den übrigen Bauordnungen ist aber die Kleinhausverbauung nicht möglich. Aus dem Obigen ist zu ersehen, welche Bauordnungen zur Ermöglichung einer entsprechenden Heimstättengründung geändert werden müssen.

Die Forderung nach Gleichberechtigung des Kleinhausbaues enthält jene nach einer richtigen Individualisierung der Bauordnungen, d. h. einer solchen Gestaltung, welche alle durch die Agglomerationsverhältnisse gegebenen Notwendigkeiten gleichermaßen und gleichartig, also sozial erfaßt und einheitlich zusammenordnet. Damit wird aber ein grundlegendes Problem angeschnitten. Denn der Hauptfehler der heutigen öster-

reichischen Bauordnungen liegt in ihrer starren, dem großen Miethaus (man kann ruhig sagen: der Mietkasernenverbauung) angepaßten Gestaltung. Die Durchführung der Änderungen und Ergänzungsbestimmungen ist also nicht bloß für die Heimstättengründung notwendig, sondern stellt eine allgemeine Reform der Bauordnungen dar, wie sie schon seit langem fällig erscheint.

Diese Reform ist längst als notwendig und sehr dringlich vielfach erkannt worden. Schon einzelne der ältesten deutschen Bauordnungen normieren, wenn auch nur verschämt, den Kleinhausbau. Z. B. Altona hatte schon 1883 eine Abstufung sogar hinsichtlich der Zweckviertel, Verbauungsart und Hausform. Vor 25 Jahren forderte der Deutsche Verein für öffentliche Gesundheitspflege auf seiner Versammlung zu Würzburg durch die Referenten Adickes und Baumeister die Individualisierung der stadtbauwirtschaftlichen Verhältnisse, und zwar aus gesundheitlichen Rücksichten, sowie interessanterweise auch schon mit einer, wenn auch unklaren, wirtschaftlichen Begründung. Es sei durch „umfassende, zu einem einheitlichen Ganzen verbundene Sonderbestimmungen für die neuen Stadtteile" den verschiedenen Anbaubedürfnissen Sorge zu tragen.

Immer wieder wurde die Individualisierung insbesondere nach der Hausform und Verbauungsart verlangt, z. B. in der Versammlung im September 1894 (Adickes, Hickeldeyn und Classen), und in Stuttgart im selben Monat des nächsten Jahres (Referenten Stübben und Küchle)[17]. In seinen Anhaltspunkten für die Verfassung neuer Bauordnungen 1893[18] vertritt auch v. Gruber die oben gestellte Forderung, ebenso wie R. Baumeister gar schon 1880 in der „Normalen Bauordnung" des Verbandes deutscher Architekten- und Ingenieurvereine[19]. Weiter sind auch, für die neuere Zeit, R. Eberstadt, R. Baumeister, J. Stübben, Th. Bach, und besonders Sitte (zweite österreichische Wohnungskonferenz, Wien, 1913)[20] zu nennen.

[17] Abgedruckt im „Handbuch der Architektur", IV, 9, J. Stübben: „Der Städtebau," Stuttgart, 1907.

[18] F. R. v. Gruber: „Anhaltspunkte für die Verfassung neuer Bauordnungen in allen die Gesundheitspflege betreffenden Beziehungen," Wien, 1893.

[19] R. Baumeister, auf Veranlassung und unter Mitwirkung des Verbandes deutscher Architekten- und Ingenieurvereine: „Normale Bauordnung nebst Erläuterungen," Wiesbaden, 1880.

[20] „Bericht über die II. österreichische Wohnungskonferenz", Schriften der Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich, Nr. 16, Wien, 1913.

In Deutschland erschienen schon zahlreiche Bauordnungen, welche, von der grundlegenden Festsetzung verschiedener Wohnhaus- und Verbauungstypen ausgehend, mehr oder weniger individualisiert sind. So jene von Hannover, Altona, Köln, Stuttgart, Karlsruhe, München, Bremen, Hamburg, Aachen, Breslau, Wiesbaden, Osnabrück und noch viele andere. Sogar New York besitzt nun eine Staffelbauordnung [21]). Auch eine der modernsten deutschen Landesbauordnungen, nämlich das allgemeine Baugesetz für das Königreich Sachsen vom 1. Juli 1900/20. Mai 1904 [22]), ist (obwohl gewiß kein Ideal) bedeutend mehr abgestuft (§ 16, § 18, § 94) als alle österreichischen Bauordnungen.

c) Bebauungsplan. Was die weiteren baupolizeirechtlichen Verhältnisse anbelangt, welche zur Durchführung einer großzügigen Heimstättengründung notwendig sind, so ist vor allem folgendes zu bemerken. Viel mehr als bei der heutigen Art der Stadterweiterung handelt es sich im Falle der Gründung von Kriegerheimstätten und insbesondere bei der allgemeinen privaten kolonialen Stadterweiterung, zu der doch jene den Beginn abgeben soll, in erster Linie um ein städtebauliches Programm zur Erzielung einer möglichst günstigen Anlage der einzelnen Stadtteile und ihres Einklanges mit dem bestehenden Stadtgebiet. Das heißt, es ist vor allem die Erstellung eines Lageplanes notwendig, der die einheitliche Erfassung und Zusammenordnung aller gegenwärtigen und künftigen Forderungen der Agglomeration — z. B. hinsichtlich des Zweckes der Heimstätten und ihrer Lage — ermöglicht und sie auch ausdrückt.

Wie stehen nun diese Verhältnisse im gegenwärtigen Bauordnungswesen? Schon in manchen heutigen Baugesetzen ist ein allgemeiner Bebauungsplan gefordert, und zwar in

---

[21]) Z. B. „Breslauer Baupolizeirecht" (19. Mai 1908). Zusammengestellt von Kurt Schönwälder, Breslau, Juni 1908. — „Baupolizeiverordnung für die Stadt Düsseldorf vom 8. Mai 1907." Nebst einem Anhang. Herausgegeben von E. Mangold, Düsseldorf, 1907. — „Das Baurecht von Osnabrück, 1905," herausgegeben von Lehmann, Osnabrück, 1906. G. B. Ford-J. Stübben: „Die neue Staffelbauordnung von New York," der Städtebau, 1916.

[22]) A. Rumpelt: „Allgemeines Baugesetz für das Königreich Sachsen, vom 1. Juli 1900 in der Fassung des Abänderungsgesetzes vom 20. Mai 1904," Handausgabe mit Erläuterungen, Leipzig, 1911. O. Gruner: „Das allgemeine Baugesetz für das Königreich Sachsen," Leipzig, 1900. Auszug im oben genannten Handbuch abgedruckt.

jenen für Mähren außer Brünn, Olmütz, Iglau, Znaim und Vororte § 1, die genannten Städte § 1, Böhmen außer Prag samt Vororten, Pilsen, sowie Budweis § 1, für Prag usw. § 1, Wien § 105, Stadt Salzburg § 3, Klagenfurt § 17, Laibach § 3, Innsbruck § 3, Pola Art. 1, Bozen § 11, Meran § 3, Linz, Wels, Urfahr, Gmunden und Ried § 3, die größeren Ortschaften Galiziens § 19, die 29 Städte dieses Landes § 62, die Städte der Bukowina außer Czernowitz § 6 und als dritte ländliche Bauordnung jene für Kärnten außer Klagenfurt § 25. Acht Bauordnungen sprechen zwar von einem allgemeinen Bebauungsplan, doch wird entweder ein solcher nur genannt und seine Aufstellung nicht ausdrücklich gefordert oder es geschieht dies in undeutlicher Weise. So in den Baugesetzen für Lemberg § 3, Krakau § 16, Graz §§ 12 und 82, Bozen § 11, Trient § 1, sowie von Salzburg, außer der Stadt gleichen Namens § 25, Kärnten außer Klagenfurt § 25 und Vorarlberg § 16. Nur für gewisse Fälle, und zwar bei Herstellung neuer Ortsteile, fordern einen Bebauungsplan die Bauordnungen für Steyr § 1, Mähren außer Brünn, Olmütz, Iglau, Znaim und Vororte § 16 (auch allgemein, siehe oben), Oberösterreich außer Linz, Wels, Urfahr, Gmunden, Ried und Steyr § 9, Salzburg außer der Stadt gleichen Namens § 32 (siehe oben), Krain außer Laibach § 64, Istrien außer Pola § 39, Dalmatien § 45, Tirol außer Innsbruck, Bozen, Meran und Trient § 7, die Dorfgemeinden, sowie kleinere Städte und Märkte Galiziens § 15 und für die Landgemeinden und Markorte der Bukowina § 16. Bei Verbauung einzelner größerer Plätze verlangen die Bauordnungen für Czernowitz § 27 und von Niederösterreich außer Wien § 5, Salzburg außer der Stadt Salzburg § 25 und Kärnten ohne Klagenfurt § 25 einen Bebauungsplan. Einen dritten Sonderfall, nämlich rasches Anwachsen von Ortschaften, berücksichtigen die oben genannten Bauordnungen von Galizien § 15 und der Bukowina § 16.

Es ist also durch die erstgenannten Bauordnungen die Erstellung des Bebauungsplanes schon heute baupolizeirechtlich gesichert, ebenso wie durch die übrigen verzeichneten Baugesetze, da deren Bedingungen für die Anlage eines Bebauungsplanes bei der Heimstättengründung gewiß vorhanden sind. Freilich ist zu bedenken, daß nur in den erstgenannten Fällen die notwendige wichtige Erstellung des Lageplanes über das ganze Gebiet der Mutterstadt wie des gesamten Stadterwei-

terungsgeländes gefordert ist. In den Geltungsbereichen jener, zum Teil schon oben genannten Bauordnungen, welche einen Bebauungsplan nur beim Wiederaufbau zerstörter Orte und Ortsteile, dann bei der Regulierung bestehender Stadtgebiete, in Kurorten oder bei der Errichtung einzelner Gassen fordern, dann der Bauordnungen für Triest und Görz, die überhaupt keinen Lageplan kennen, und in den Bauordnungen, nach welchen die Herstellung eines Planes in das Belieben der Gemeinde gestellt wird, würde zwar gewiß eine modern denkende Stadtgemeinde, die Notwendigkeit eines großzügigen richtigen Bebauungsplanes erkennend, einen solchen verfassen. Doch ist zu befürchten, daß dies bei den Verhältnissen, wie sie heute herrschen, in der Mehrzahl der Fälle nicht geschehen wird[23]). Bei dem Fehlen eines großzügig erstellten Lageplanes ist aber die Gründung und insbesondere die richtige Gestaltung von Heimstättenanlagen ganz unmöglich. Daher wird bei allen außer den erstgenannten Bauordnungen unbedingt auf eine Ergänzung zu drängen sein.

Doch darf nicht vergessen werden, daß, wenn auch die Bauordnungen von Bebauungsplänen sprechen, sie nicht das darunter verstehen, was unter einem Lageplan verstanden werden muß. Sie legen also keineswegs die oben dargelegte Art des Bebauungsplanes fest. Die erste Forderung, daß nämlich bei der Verfassung der Bebauungspläne die Agglomerationsverhältnisse einheitlich zu erfassen sind, kann — und auch dies nur mit Mühe — bloß aus der Bestimmung des § 18 d) der Krakauer Bauordnung herausgelesen werden. Alle übrigen in Betracht kommenden Bauordnungen beschränken sich auf die mehr oder weniger undeutlich ausgedrückte Forderung, daß die Verkehrsräume in eine entsprechende Verbindung zu setzen seien. Sie lassen also die Notwendigkeit der einheitlichen Erfassung außer acht. Eine große Anzahl der österreichischen

[23]) Im Jahre 1900 hatten von den 1488 Gemeinden Niederösterreichs nach E. Graf Kielmansegg nur 44, also nicht einmal 3%, einen umfassenderen Lageplan. Selbst wenn man solche für einzelne Straßen miteinbezieht, sind die Verhältnisse nicht viel erfreulicher, denn es kämen nur 26 Gemeinden, also 5·8%, in Betracht. 1911 erwiesen sich die Verhältnisse als nicht viel besser. Nach einer von J. Stübben 1900 veranstalteten Rundfrage hatten von 100 deutschen Städten über 30.000 Einwohner nur 50 einen Stadtbauplan für das ganze Stadterweiterungsgelände oder doch wenigstens den größten Teil desselben. 39 Städte antworteten, nur Fluchtlinienpläne, die sich über einzelne Straßen erstrecken, zu haben.

Bauordnungen, und zwar 18, verlangen zwar die Berücksichtigung der verschiedenartigen Forderungen in Verkehrs-, Gesundheits- und feuerpolizeilicher Beziehung, vermerken aber nicht die Notwendigkeit einer einheitlichen Erfassung. Was die zweite Forderung anbelangt, so sind es überhaupt nur einige wenige Bauordnungen, welche scheinbar darauf hinweisen, daß die gesamte städtebauliche Anlage auch künftigen Anforderungen einmal Genüge leisten soll. Es sind dies die Bauordnungen von Klagenfurt § 16, Prag samt Vororten, Pilsen und Budweis § 3, Brünn, Olmütz, Znaim und Iglau mit Vororten § 2, Pola § 2 und Steiermark außer Graz § 37.

Die heutigen österreichischen Bauordnungen mißverstehen überhaupt noch den Sinn des Bebauungsplanes. So behandelt die Bauordnung für Schlesien samt Troppau vom 2. Juni 1883, II. Abschnitt, den Bebauungsplan und die für eine Parzelleneinteilung bestimmten Abteilungspläne unter einem und stellt von beiden gleichen Erfordernisse auf. Welcher Art die gegenwärtige Meinung von den Lageplänen ist, zeigt auch ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 23. April 1909, Zahl 3679, daß nach der Bauordnung für Böhmen außer Prag samt Vororten, Pilsen, sowie Budweis der Lageplan nur als Plan zum Zwecke der Ermöglichung einer Evidenzhaltung bestehender Verhältnisse aufzustellen ist. Ebenso kennzeichnend für die landläufige Auffassung des Begriffes eines Bebauungsplanes und des notwendigen Umfanges des Wissens und Könnens zur Verfertigung eines solchen ist ein weiteres, ebenfalls auf die genannte Bauordnung Bezug nehmendes Erkenntnis vom 19. Februar 1904, Zahl 1813. Nach diesem ist der Lageplan „ein vorwiegend in das Fach der Geometrie einschlagendes Werk" (!), „dessen Anfertigung also die für derlei Arbeiten geforderte Autorisation voraussetzt". Wie notwendig erscheint unter solchen Verhältnissen die ausdrückliche Bestimmung, daß der Lageplan als Grundlage für die Stadterweiterung die einheitliche Zusammenordnung aller gegenwärtiger und künftiger Forderungen der Agglomeration wohl zu beachten und auszudrücken hat.

Der Bebauungsplan darf nicht, wie dies heute geschieht, einheitlich angelegt werden, sondern er müßte zunächst die allgemeinen Grundlagen, wie Kennzeichnung des für die Heimstättenerrichtung nicht in Betracht kommenden Geländes, Anlage der Ausfallstraßen usw., generell geben, wonach erst der Bebauungsplan für die Heimstätten selber zu verfassen wäre.

Während zur Erstellung des ersten die Gemeinde im Einvernehmen mit allen Faktoren, welche durch die Vornahme der Stadterweiterung berührt und an ihr interessiert sind (also auch z. B. Eisenbahnen) berufen ist, wäre die Projektierung der einzelnen Heimstättenanlagen gegebenenfalls auch ihren Erbauern zu überlassen. Die Gemeinden wären also zu verpflichten, eingereichte Lagepläne, im Falle nicht irgend ein berechtigter Einwand vorliegt, ehestens zu genehmigen. In dieser Beziehung bedarf es, wenn man die Möglichkeit der Verfassung von „Abteilungsplänen" durch die Grundbesitzer nach den gegenwärtigen Bauordnungen in Betracht zieht, einer bloßen Erweiterung der heutigen Baugesetze. Der richtigste Weg zur Erlangung besserer Bebauungspläne, nämlich die Ausschreibung, wäre baugesetzlich unbedingt zu fordern[24a]).

Die Bebauungspläne müssen die baulichen Verhältnisse generell so weit festlegen, daß Stärke und Art der Bodenausnützung — besonders also die Verbauungsart (geschlossen, offen usw., Rand- oder Innenverbauung), Hausform (Klein- oder Großhaus) und die Geschoßzahl — klar ersichtlich ist. Es ist dies aus wirtschaftlichen Gründen gefordert, damit die Bodenpreisgestaltung von vornherein ruhig und richtig vor sich gehen kann, die Spekulation also möglichst ausgeschaltet wird. In den derzeitigen Bauordnungen ist insofern schon vorgearbeitet, als die Vorschreibung der neben der geschlossenen (bloß) noch möglichen offenen Bauweise im Bebauungsplan verlangt wird, die übrigen allgemein in Betracht kommenden baulichen Bedingnisse unabgestuft sind und die, spezielle bauliche Bedingungen enthaltenden, besonderen „Erleichterungen" meist für die offene Bauweise gelten oder für Gebiete, die im Lageplan vor der Gemeinde festzusetzen sind, normiert werden.

Die Erstellung des generellen Bebauungsplanes hätte für eine so große Fläche zu erfolgen, daß die allgemeine koloniale Stadtbautätigkeit großzügig genug und richtig vor sich gehen kann. Von der Forderung der Erstellung für eine Fläche, welche auf 50 Jahre hinaus der Bevölkerungsvermehrung, eine koloniale Stadterweiterung vorausgesetzt, genügt, ist besser abzusehen, da es sich gegenwärtig um eine möglichst rasche prak-

24a) Wie verschiedenartig die Lösungen sein können und die beste gerade durch Ausschreibung verhältnismäßig leicht und sicher herausgefunden werden kann, zeigt am deutlichsten jene für Helsingfors (V. Thomé: „Stadterweiterung der Stadt Helsingfors in Finnland," Der Städtebau, 1914).

tische Durchführung des Bebauungsplanes handelt. Jedenfalls genügen die in den heutigen Bauordnungen vorhandenen Bestimmungen, daß die für die nächste Zeit beabsichtigten Regulierungen einzuzeichnen sind oder der Lageplan sich bei Verbauung größerer Plätze über diese zu erstrecken hat, nicht. Die Erstellung des generellen Bebauungsplanes müßte in längstens sechs Monaten vom Tage des Inkrafttretens der Gesetzbestimmungen beendet sein, desgleichen jene des Detailplanes wenigstens so weit, daß mit der Heimstättengründung begonnen werden kann.

Alle bis nun aufgestellten Forderungen bedeuten genau so wie jene hinsichtlich der Ermöglichung einer Vorschreibung der Kleinhausverbauung gewiß nicht mehr als eine allgemeine und längst notwendige Reform der Bauordnungen und sind obendrein recht einfach. Jede mit den Zeitverhältnissen vorgehende Behörde wird diese Forderungen erfüllen, auch ohne daß dieselben durch die Bauordnungen ausdrücklich aufgestellt werden. Schon heute wird eine großzügige, die gesamten Agglomerationsverhältnisse berücksichtigende rasche Erstellung von Bebauungsplänen und ihre Teilung in einen generellen und in Detailpläne allgemein als notwendig erkannt[24]). Hierauf ist schon oft und oft verwiesen worden, so ganz ausdrücklich von v. Gruber schon 1894, Th. Bach, J. Stübben, R. Baumeister u. v. a., ferner in der zweiten österreichischen Wohnungskonferenz 23./24. November 1912 durch Zalud, dann den österreichischen Ingenieur- und Architektenverein, den gleichen deutschen Verband schon auf seiner Versammlung vom 25. September 1874 in Berlin und neuerdings 4. September 1906 in Mannheim, den deutschen Verein für öffentliche Gesundheitspflege auf seinen Versammlungen September 1885 in Freiburg i. Br., Mai 1893 in Würzburg, September 1895 in Stuttgart, die Bauordnungskommission des deutschen Vereines für Wohnungsreform im April 1905 usw. Auch der westfälische Verein für Wohnungsreform, dessen Bauordnungsleitsätze desgleichen den weiter unten aufgestellten Forderungen gerecht werden, ist zu nennen[25]). Wie wichtig

---

[24]) Die Einsicht in die Notwendigkeit einer einheitlichen, großzügigen Erfassung sämtlicher Agglomerationsforderungen liegt auch der interessanten Sammlung städtischer Probleme des deutschen Archivs für Städtebau, Siedlungs- und Wohnungswesen in Berlin, zugrunde.

[25]) Z. B. v. Gruber in „Anhaltspunkte für die Verfassung neuer Bauordnungen", Bericht, erstattet dem Obersten Sanitätsrat, Wien, 1893, besonders interessant, da die nahe Verwandtschaft zwischen Detailbebauungs- und

gute richtige Bebauungspläne sind, zeigen die verschiedenen deutschen, den Heimstätten so nahe verwandten Gartenstadtsiedlungen.

Im Deutschen Reich ist vielenorts seit langer Zeit ein großzügiger Bebauungsplan in der notwendigen Zweiteilung auch schon baugesetzlich gefordert. So sogar durch das gewiß schon recht veraltete preußische Fluchtliniengesetz vom 2. Juli 1875, 28. Mai 1876, welches „Situationspläne" in solchem Umfange fordert, daß die zu stellenden Ansprüche ausreichend beurteilt werden können. Es spricht weiter von der Notwendigkeit von „Übersichtsplänen", wobei „die Aufstellung der Projekte eine sorgfältige Erwägung der gegenwärtig vorhandenen, sowie des in der näheren Zukunft voraussichtlich eintretenden öffentlichen Bedürfnisses bedingt". Die Bebauungspläne von Hamburg, Bremen und Anhalt enthalten schon heute die wirtschaftlichen Bedingungen des Baues, wie zulässige Bodenausnutzung usw.

Der preußische Erlaß vom 20. Dezember 1906 verlangt den Bebauungsplan „aus großzügigem Gesichtspunkte heraus", desgleichen die unbedingte einheitliche Erfassung der stadtbauwirtschaftlichen Verhältnisse [26]). Ein eigener Erlaß (Preuß. „Leit-

dem Abteilungsplan der gegenwärtigen österreichischen Bauordnungen ersichtlich wird. „Als erstes Mittel (zur richtigen Entwicklung einer Stadt) . . . muß die baldigste Aufstellung eines Stadtregulierungs- und Erweiterungsplanes bezeichnet werden. Eine ersprießliche Prüfung eines Abteilungsentwurfes ist nur möglich, wenn man sich früher darüber ins Klare setzt, was im Ganzen anzustreben sein wird, denn eine alle wichtigen Umstände berücksichtigende, richtige Entscheidung über Einzelfragen von Fall zu Fall ist bei der Vielseitigkeit der hiebei zu lösenden Aufgaben ohne eine allgemeine sichere Basis nicht denkbar." Th. Bach fordert (ähnlich dem Vereine für öffentliche Gesundheitspflege, Freiburg i. B., 1885), daß „dem in großzügigem Entwurfe und auf Jahrzehnte der Entwicklung vorausschauenden Regulierungsplan . . . die Aufstellung des Bebauungsplanes" zu folgen hat. (Die Bedeutung der Bauordnungen und des Bauwesens für die Wohnungsfrage, Wien, 1910.) Zalud sagt in dem oben angezogenen Referat: „Schon der Bebauungsplan müßte Vorschriften bezüglich der Zonen oder Klasseneinteilung der Verbauungsart in offener oder geschlossener Bauweise, sowie die Bestimmungen über Größe der Hofräume und der Höhe der Häuser enthalten, und bestimmen, wo Kleinwohnhäuser in Gruppen und wo Vorgärten zu errichten sind, und zwar alles dies mit bindender Kraft." Bezüglich der Leitsätze des westfälischen Vereines siehe sein „Wohnungsblatt", Oktoberheft 1916.

[26]) Es wird dort von der Unzweckmäßigkeit gesprochen, „die Festsetzung der Fluchtlinien von Fall zu Fall — d. h. für die einzelnen Grundstücke erst, wenn sie bebaut werden sollen — zu bewirken. Vielmehr ist auf die Aufstellung allgemeiner Bebauungspläne aus großzügigen Gesichtspunkten Bedacht zu nehmen".

sätze zur Förderung von Kleinhausbauten") vom 26. März 1917 vervollständigt den erstgenannten und ist auch hinsichtlich unserer Forderungen bezüglich Bebauungsart, Straßenanlage sowie -breite und einigen anderen, sehr bemerkenswert[27]). Der bayrische Ministerialerlaß vom 20. Dezember 1906 spricht von der Notwendigkeit einer „wohldurchdachten und weitschauenden Anlage" der Baulinienpläne und fordert als Vorarbeit einen in großen Zügen angelegten generellen Plan. Bemerkenswert ist auch das neue allgemeine sächsische Baugesetz insoferne, als es (wenn zweckmäßig) die Teilung des Lageplanes in einen generellen und einen Detailplan kennt und die Lageplanverfassung auch durch die Grundbesitzer ermöglicht. Der Bebauungsplan hat nach dem genannten Baugesetze sämtliche, über die Bebauung des Geländes zu erlassenden Bauvorschriften zu enthalten, so daß die Art und Stärke der Bodenausnützung genau ersehen werden kann. Wie notwendig die oben aufgestellten baugesetzlichen Bestimmungen sind, zeigt am besten die Tatsache, daß in England, trotz der großen Scheu vor jedem polizeilichen Eingriff, die Aufstellung von Bebauungsplänen in der geforderten Art durch das Städtebaugesetz vom 3. Dezember 1909, housing and town planing act, doch ermöglicht werden mußte[28]).

Es ist sehr interessant, daß, unbeschadet der Individualisierung, die einheitliche zeitgemäße Erfassung der stadtbauwirtschaftlichen Agglomerationsverhältnisse schon in alter Zeit vorhanden war. Die oft gewaltigen Ansiedlungen Ägyptens, Assyriens, Persiens und Babyloniens (Babylon!) entsprachen in der Gliederung Königsburg, Tempel und öffentliche Gebäude, sowie Wohnstätten, ihrem Charakter als Konsumorte und der charakteristischen scharfen dreifachen Trennung vom Königtum, öffentlich-religiösem und Privatleben. Eine ähnliche Zusammenordnung lassen deutlich die langsam gewachsenen griechischen Mutterstädte erkennen. Man denke ferner an die kolonial gegründete Hafenstadt Piräus des Hippodamus von Milet, in der Anwendung philosophischer Grundsätze (die Zahl als das Maß aller Dinge) einheitlich gebaut. Die Römerstädte bauten sich wiederum um ein zusammenfassendes Hauptstraßenkreuz (Dekumanus-Cardo) auf.

---

[27]) Abgedruckt in dem Jahrbuch für Bodenreform, XIII/2, Juni 1917.

[28]) William Thompson: „The housing and town planing act," London, 1910. Casson and Ridgway: „The housing and town planing act," London, 1910. E. Forbath: „Das englische Städtebaugesetz vom 3. Dezember 1909," Der Städtebau, 9. Jahrgang, 1912.

Die mittelalterlichen Ansiedlungen sind entweder, der strengen Leibeigenschaft entsprechend, untergeordnete Anlagen rings um die dominierenden Burgen oder Herrenhöfe. Waren es Handelszentren, so erwuchsen sie unter einheitlicher Berücksichtigung der wirtschaftlichen Forderungen der betreffenden Ansiedlung, wie aus den jeweils ganz bestimmten, den notwendigen Verkehrsrichtungen entsprechenden Straßensystemen deutlich genug zu ersehen ist (Innsbruck, Nördlingen, Rothenburg, Krakau usw.). Ein besonderes interessantes Beispiel bietet Freudenstadt mit seinem, aus Verteidigungsrücksichten zu erklärenden Mühlbrettsystem. Am ausgeprägtesten findet sich die Erfassung der Stadtanlage als Ganzes und aus der Zeit mit ihren charakteristischen Anschauungen und Forderungen heraus im 17. und 18. Jahrhundert. Mannheim, Karlsruhe, Erlangen, Düsseldorf, Darmstadt und Cassel zeigen, wie die gesamte Stadtanlage und -entwicklung, auf Grund der (aus den für die damalige absolutistische kurfürstliche Zeit maßgebenden Schönheitsbegriffen hervorgegangenen) baupolizeilichen Bestimmungen, vollständig einheitlich durchgeführt wurde.

d) Baubewilligung und Bauverbot. Bevor irgend ein Bau, geschweige denn eine ganze Kolonie in Angriff genommen werden kann, bedarf es der baubehördlichen Genehmigung, wie dies auch sämtliche gegenwärtig gültigen Bauordnungen festlegen. Im Falle der Errichtung selbständiger Ortsteile ist in Österreich oft sogar auch die Bewilligung des Landesausschusses und der Statthalterei erforderlich, wie nach den Bauordnungen für Mähren außer Brünn, Olmütz, Iglau, Znaim und Vororte § 16, Böhmen ohne Prag samt Vorstädten, Pilsen, sowie Budweis § 17 und Schlesien § 25. Letztere fordert auch noch die Zustimmung der politischen Bezirksbehörde. Viele österreichische Bauordnungen enthalten in weiterer Ausführung der Bestimmungen über die Baubewilligung Vorschriften über Bauverbote, z. B. an nicht vorhandenen oder unfertigen Straßen oder wegen der Erstellung des Bebauungsplanes.

Während diese Arten des Bauverbotes durch das bei der Besprechung der Bebauungspläne und Straßen Gesagte erledigt erscheinen, ist dagegen das in zahlreichen Bauordnungen vorhandene allgemeine Bauverbot, zumal es außerordentlich wichtig ist, noch zu betrachten. Nach diesem ist die Bewilligung zur Erbauung neuer Wohngebäude zu versagen, wenn abseitige Lage, Sicherheits- oder andere öffentliche Rücksichten be-

gründete Bedenken erregen. Ein solches Bauverbot enthalten die Bauordnungen für Mährer außer Brünn, Olmütz, Iglau, Znaim und Vororte, sowie die genannten Städte § 50, bzw. § 47, dann Böhmen außer Prag samt Vororten, Pilsen, sowie Budweis § 47, weiter noch die städtischen Bauordnungen für Krakau § 16 f), Laibach § 29, die größeren Orte Galiziens § 9 und die Städte der Bukowina außer Czernowitz § 13. Von den ländlichen Bauordnungen kommen außer den beiden schon oben genannten jene für Schlesien § 25, Niederösterreich außer Wien § 38, Oberösterreich ohne jene sechs Städte, die eigene Bauordnungen besitzen, § 29, Steiermark außer Graz § 3, Salzburg ohne die Stadt gleichen Namens § 20, Kärnten ohne Klagenfurt § 20, Krain außer Laibach § 66, Tirol ohne die vier Städte, welche eigene Bauordnungen haben, § 13, und Vorarlberg § 13, endlich die Bauordnung für die Landgemeinden der Bukowina § 5 in Betracht. Die Bauordnung für die Dorfgemeinden, kleineren Städte und Marktorte Galiziens bestimmt § 5, daß eine zu große Entfernung von dem verbauten Teile der Gemeinde, welche die Ausübung der Ortspolizei erschwert, ebenfalls die Verweigerung der Baubewilligung begründen kann. Jene für Dalmatien fordert in § 53, daß die Baubehörde mit besonderer Sorgfalt darüber zu wachen hat, daß so wenig als möglich die Erstellung isolierter Gebäude außerhalb der Hauptgruppe der Häuser eines Marktes oder einer Gemeindefraktion gestattet werde.

Diese Bauverbotsbestimmungen sind zwar viel günstiger als z. B. jene des preußischen Ansiedlungsgesetzes vom 10. Aug. 1904. Trotzdem kann aber durch sie die Durchführung der dezentralisierten Siedlungsweise vollständig in Frage gestellt werden, da hienach die Errichtung von Heimstätten, wie schon des öfteren geschehen, durch jede Baubehörde auf die leichteste Art und Weise unmöglich gemacht werden kann. Jedweder Mißbrauch dieser Bestimmungen müßte also im Hinblick darauf, daß die Errichtung von Heimstätten außerhalb des eigentlichen geschlossenen Stadtgebietes vor sich gehen muß, von vornherein unmöglich gemacht werden. Es erscheint daher eine baupolizeirechtliche Bestimmung notwendig, welche unter Hinweis auf das Unstatthafte einer Verhinderung kolonialer Bautätigkeit eine möglichst vorsichtige Anwendung des Bauverbotes zur Pflicht macht, wie dies z. B., durch den § 12 des preußischen Fluchtliniengesetzes angeregt, K. v. Mangoldt, J. Stübben,

J. W. Bredt, S. K. Keller[29]) fordern. Die genannte Reformbestimmung wäre ganz allgemein aufzustellen, da die Baupolizeibehörde, bzw. Gemeinde, auch wenn das oben dargelegte allgemeine Bauverbot sich in der Bauordnung nicht ausdrücklich vorfindet, doch fast immer in seinem Sinn aus naheliegenden Gründen eine Dezentralisierung der Wohnweise verhindert.

e) Landbeschaffung, Enteignung. Für die weitere Untersuchung des Zusammenhanges zwischen kolonialer Stadterweiterung und Baupolizeirecht ist folgendes zu beachten. Das erste und wichtigste für die Errichtung der Kriegerheimstätten ist eine großzügige, genügende und billige Landbeschaffung, da die Unmöglichkeit einer solchen die Anlage von Heimstätten verhindern kann oder, im Falle die Landbeschaffung nur unter sehr großen Kosten möglich ist, die koloniale Stadterweiterung sehr unwirtschaftlich wird. Zwar scheint die Regelung der Landbeschaffung nur lose mit dem eigentlichen Baupolizeirechtwesen in Zusammenhang zu stehen, indem jene ein selbständiges Programm darstellt. Obgleich das in gewissem Sinne tatsächlich der Fall ist, kann bei näherem Hinzusehen doch andererseits ein solcher Zusammenhang nicht geleugnet werden. So ist denn auch das Enteignungsrecht schon in den gegenwärtigen Bauordnungen in vieler Beziehung geregelt, und zwar enthalten alle Bauordnungen bis auf jene für Steiermark ohne Graz, Salzburg außer der Stadt gleichen Namens und Vorarlberg, mehr oder weniger weitgehende Bestimmungen über die Möglichkeit und Durchführung von Enteignungen. Es sind auch schon bedeutsamere, unseren Forderungen mehr entsprechende Enteignungsrechte, in großzügigen modernen Regelungen, wie z. B. in dem englischen Städtebaugesetz vom 3. Dezember 1909 festgelegt worden.

Vorweg gesagt sei, um den Standpunkt gegenüber der gewiß heiklen Frage der Enteignung von vornherein richtigzustellen, das folgende. Große Ländereien befinden sich heute vor unseren Städten, und zwar insbesondere staatlicher, Gemeinde- und kirchlicher Boden. Diese Flächen wären für die Heimstätten billig zu haben. Das ist besonders beachtenswert, da gerade Staat, Land, Gemeinde und auch Kirche für die Errichtung von Krie-

[29]) Z. B. K. Keller bezeichnet das (bei den österreichischen Bauordnungen gegenüber dem allgemeinen Bauverbote freilich weniger bedeutungsvolle) Verbot des Baues an unfertigen Straßen als „das weitaus schlimmste Hindernis einer gesunden Reform unseres Siedlungswesens".

gerheimstätten, gegebenenfalls in Verbindung mit Baugenossenschaften, in Betracht kommen[30]) (Erbbaurecht, Wiederkaufsrecht [Ulm], Verpachtung usw.). Der Gemeindebesitz beträgt schon heute bis zu fast 80% des gesamten Stadtgebietes[31]). Die städtischen Geländeflächen außerhalb der eigentlichen Stadtgemarkung sind desgleichen oft recht bedeutend. Vielfach liegen sie gänzlich brach, zum Teil sind sie nur geringwertig angebaut, so daß sie für eine Verbauung mit Heimstätten bestens geeignet wären. Die Privatbesitzer warten, gleichgültig ob sie Urbesitzer oder Spekulanten sind, letzten Endes nur auf das eine: Bauen zu können, und zwar so bald als möglich. Eben dies ist aber durch die dezentralisierte Siedlungsweise möglich. Die Spekulation wird ihr Land leicht und billig losschlagen, wenn sie es schon heute als wohnreif verkaufen kann. Denn sie spart dann die Zinsen des aufgewendeten Kapitals und bekommt dieses rasch frei. Land wäre also nicht nur für die Errichtung der eigentlichen Kriegerheimstätten, sondern auch für die so wichtige private koloniale Stadterweiterung, zu der jene doch den Beginn abgeben soll, auch verhältnismäßig billig zu haben.

Eine Enteignung von Grund und Boden für Heimstättenzwecke wird daher wohl grundsätzlich nicht notwendig sein. Im Notfalle könnte übrigens eine solche schon nach den vorhandenen Gesetzen durchgeführt werden. Von den öster-

---

[30]) Anfänge der Freigabe selbst staatlichen Grund und Bodens sind schon zu verzeichnen. So sagte eine solche die sächsische Regierung (freilich nur „von Fall zu Fall", wenn auch stets „sehr wohlwollend prüfend") auf Grund des Gesetzes über die Ansiedlung von Kriegsteilnehmern im Königreich Sachsen, 5. Mai 1916, 9. November 1916, zu.

Siehe zur Frage der Bereitstellung fiskalischen Bodens den Artikel Th. Brauers im Oktoberheft 1916 des westfälischen Wohnungsblattes.

[31]) Siehe statistisches Jahrbuch deutscher Städte und österreichisches Städtebuch. Z. B. für das letzte Friedensjahr 1914 finden sich die Werte:

Freiburg i. Br.	76·0%
Frankfurt a. M.	52·0%
Leipzig	45·1%
Mannheim	45·0%
Karlsruhe	40·5%
München	34·6%
Breslau	33·1%
Stuttgart	27·5%
Berlin	15·6%

usw.

reichischen Bauordnungen, ebenso wie den reichsdeutschen Baugesetzen enthält freilich keine einzige bezügliche Bestimmungen. Trotzdem könnte im Notfalle von einer entsprechenden Ergänzung derselben abgesehen werden, da das bestehende österreichische Enteignungsgesetz, genau wie auch z. B. das preußische und sächsische, die Enteignung ermöglicht. Die österreichischen Bauordnungen weisen darauf, wie unten ausführlicher dargelegt ist, geradezu hin. Es bedarf nur richtigen sozialen Empfindens bei der Auslegung und Anwendung der genannten Enteignungsgesetze. Sie fordern nämlich als Voraussetzung der Enteignung nur ihre Notwendigkeit „für das allgemeine Beste" oder „das öffentliche Wohl" [32]). Diese kann aber für die Gründung von Kriegerheimstätten doch kaum bestritten werden [33]). Im übrigen ist zu beachten, daß eine tatsächliche Anwendung von Enteignungsbestimmungen nur selten notwendig würde. Denn ist eine solche grundsätzlich möglich, so wird ein genügend

---

[32]) Im Art. V des Staatsgrundgesetzes vom 21. Dezember 1867, RGBl. Nr. 142, heißt es: „Das Eigentum ist unverletzlich. Eine Enteignung gegen den Willen des Eigentümers kann nur in den Fällen und in der Art eintreten, welche das Gesetz bestimmt." § 365 des österreichischen allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches: „Wenn es das allgemeine Beste erheischt, muß ein Mitglied des Staates gegen eine angemessene Schadloshaltung selbst das vollständige Eigentum einer Sache abtreten." Das preußische Enteignungsgesetz vom 11. Juni 1874, § 1, läßt die Enteignung „aus Gründen des öffentlichen Wohles", u. zw. „für ein Unternehmen, dessen Ausführung das Enteignungsrecht erfordert", zu. Das sächsische Enteignungsgesetz vom 24. Juni 1902 sagt nach § 1: „Die Entziehung oder Beschränkung von Grundeigentum oder von Rechten an Grundstücken (Enteignung) kann . . . verfügt werden, wenn sie für ein, dem öffentlichen Nutzen gewidmetes Unternehmen notwendig ist."

[33]) K. v. Mangoldt meint ganz allgemein in „Die städtische Bodenfrage, eine Untersuchung über Tatsachen, Ursachen und Abhilfe", Göttingen, 1907: „. . . Daß ein solches Vorgehen (die Stadterweiterung als öffentlichrechtliches Geschäft der Gemeinden) dem öffentlichen Wohle in hohem Grade dienen würde, kann nicht wohl bestritten werden. Die Voraussetzung des öffentlichen Interesses erachten wir . . . für unsere öffentliche Stadterweiterung schon nach dem bestehenden Enteignungsrechte für erfüllt. Weiter, daß das Enteignungsrecht gerade für die öffentliche Stadterweiterung . . . im allgemeinen nicht zu entbehren ist, haben wir . . . nachgewiesen. Nach alledem können wir die . . . Träger der öffentlichen Stadterweiterung, die Gemeinden, Gemeindeverbände usw. nur auf das dringendste auffordern, mit aller Energie den Versuch zu machen, bei der Durchführung der öffentlichen Stadterweiterung die Enteignung nicht nur des Straßenlandes, sondern auch des Landes für die Baustellen, Häuser usw. schon auf Grund der bestehenden Enteignungsgesetze durchzusetzen. Ein Hindernis solcher Anwendung der bestehenden Gesetze liegt unseres Erachtens in diesen selbst . . . nicht . . ."

starker Druck auf die Bodenbesitzer ausgeübt werden können, um Zwangspreise hintanzuhalten. Gerade deshalb wird es aber, trotz des oben Dargelegten, angezeigt sein, eine klare baugesetzliche Bestimmung zu schaffen, welche die Enteignung zum Zwecke der Landbeschaffung bei Gründung von Heimstätten ermöglicht. Für deren Zulässigkeit wäre nur festzusetzen, daß eine gütliche Erlangung des notwendigen Bodens zwar versucht wurde, aber nicht gelang, und daß die beabsichtigte Gründung der Heimstätten anderen Ortes nicht vorgenommen werden kann. Die Art des Enteignungsverfahrens wäre nach den derzeit geltenden Enteignungsgesetzen festzusetzen.

Daß die Enteignung notwendigen Geländes in der Umgebung der Städte, mag sie auch eine überaus heikle Sache sein, zum Zwecke der (doch gemeinnützigen) Aufschließung ohne ausschlaggebende Bedenken durchgeführt werden könnte, zeigen nicht nur die obigen Ausführungen über unsere schon vorhandenen Enteignungsgesetze, sondern noch viel besser einige Sondergesetze, welche den hier aufgestellten Forderungen schon ziemlich weitgehend Genüge leisten. Z. B. das römische Enteignungsgesetz, in welchem es heißt: „. . . Die Stadtgemeinde . . . hat das Recht, bei Wohnungsnot die Bauplätze zu dem selbst eingeschätzten Werte zu enteignen.“ [34]) Daß die hier vorausgesetzte „Wohnungsnot“ heute überall vorhanden ist, kann bei dem allgemeinen großen Mangel zweckentsprechender, nämlich Kleinwohnungen vor allem für die wirtschaftlich schlecht gestellten Bevölkerungsklassen wohl nicht geleugnet werden. Durch ein Gesetz vom 12. Juni 1911 wurde sogar in Spanien für unproduktive Grundstücke ein Enteignungsrecht der Gemeinden geschaffen. Es ist anwendbar, wenn private oder Gesellschaften gehörige Grundstücke, welche für die Errichtung von Arbeiterwohnungen geeignet erscheinen, innerhalb einer zu bestimmenden Frist nicht zur Verbauung mit Arbeiterwohnungen verwendet werden [35]).

Am beachtenswertesten ist aber das schon genannte neue Städtebaugesetz Englands vom 3. Dezember 1909. Es enthält sehr weitgehende Enteignungsbestimmungen. Die Behörde kann alle jene Bodenflächen, welche in dem aufzustellenden Bebau-

---

[34]) Siehe die „Bodenreform“ vom 20. Juli 1907.

[35]) Mitteilungen der Zentralstelle für Wohnungsreform Nr. 30, 1913: „Wohnungsfürsorge in Spanien.“

ungsplan enthalten sind, für die Zwecke desselben gegebenenfalls zwangsweise enteignen[36]). Besonders hervorgehoben sei auch, daß sich die österreichische Regierung mit einem Enteignungsgesetzentwurf, freilich nur für Wien, beschäftigte (1902). Die reichsdeutschen, wie englischen und auch die sardinischen Gesetze enthalten sogar weitgehende Enteignungsrechte für schon bebautes Gebiet. Und da sollte die Enteignung noch unbebauten Geländes, um die heute so entsetzlichen Wohnverhältnisse eines Großteiles unseres Volkes zu verbessern, undurchführbar sein?[37]) Für die Errichtung von Straßen, Kanälen und Eisenbahnen sind Enteignungsgesetze doch schon lange vorhanden (z. B. Hofkanzleidekret vom 2. Mai 1818) und sogar der Privatindustrie und dem Handel ermöglicht das bayrische Gesetz vom 13. August 1910 die Enteignung. Die zweite österreichische Wohnungskonferenz, der in Wien Mai-Juni 1910 abgehaltene 9. und im September 1913 in Haag versammelte 10. internationale Wohnungskongreß, der zweite deutsche Wohnungskongreß in Frankfurt a. M. am 9. November 1912, die der deutschen Reichstagskommission als Material dienenden „Richtlinien für Reich und Staat zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse", der bayrische Bundesverein zur Förderung des Wohnungswesens, der rheinische Verein für öffentliche Gesundheitspflege, der westfälische zur Förderung des Kleinwohnungswesens (Ende 1916), dann Bücher, Mangoldt, Inama-Sternegg, Mewes, Adickes, Jäger, Herkner, Stübben, Classen, Pribram u. v. a. fordern dringendst die Enteignungsmöglichkeit[38]), ebenso wie

---

[36]) William Thompson oder Casson and Ridgway: „The housing and town planing act," London, 1910. Siehe auch E. Forbath: „Das englische Städtebaugesetz vom 3. Dezember 1909." Der Städtebau, Jahrgang 9 (1912).

[37]) Es hat auch der allrussische Kongreß der Arbeiterdeputierten (Ackerbauminister Tschernow) beschlossen: „Der Boden mit seinen Schätzen, Gewässern und Wäldern muß dem Handel als Ware entzogen werden." Ähnlich die Volkskommission im Dekret vom 8. November 1917.

[38]) Z. B. der leider schon verstorbene Oberbürgermeister von Frankfurt a. M., Adickes, am ersten Städtetag 1903: „. . . Immer wieder erhebt sich die Forderung, unter Umständen auch die Enteignung unbebauten Landes zum Zwecke der Errichtung von Wohngebäuden, ebenso wie für Eisenbahnen, Straßen, Kirchhöfe u. a. m. zuzulassen, da die gute Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses im allgemeinen Interesse mindestens ebenso wichtig sei, wie die Fürsorge für die Verstorbenen und das Fahren auf der Eisenbahn . . ."

Fuchs vor Jahresfrist (30. Oktober 1917 im Vortrage „Krieg und Wohnungsreform"). Die gleiche Forderung, und zwar in unmittelbarer Beziehung zum Kriegerheimstättenproblem stellt der deutsche Hauptausschuß für Kriegerheimstätten auf. Selbst H. Erman findet die Enteignung, sofern sie für volkstümliche Siedlung notwendig ist, schon heute als rechtlich wohl möglich. Gleicher Meinung ist auch Ad. Damaschke[39]).

Sehr bemerkenswert ist der dem preußischen Abgeordnetenhaus am 9. Dezember 1916 zugegangene, nach den unerledigten von 1904 und 1913 dritte Entwurf eines Wohnungsgesetzes, welcher eine Erweiterung des Bodenenteignungsrechtes der Gemeinde fordert. Dieser Gesetzentwurf[40]) soll deshalb hervorgehoben sein, weil er auch fast alle übrigen, in den vorliegenden Untersuchungen aufgestellten baugesetzlichen Forderungen, wie Erleichterungen des Bauens an unfertigen Straßen, wenn ein Bedürfnis nach Klein- und Mittelwohnungen vorhanden ist, Ermöglichung einer auch zwangsweisen Umlegung, dann die Unter-

---

(„Die sozialen Aufgaben der deutschen Städte," Leipzig, 1903.) Inama-Sternegg meint in „Städtische Bodenpolitik in neuer und alter Zeit", Wien und Leipzig, 1905: „Eine allgemeine Anwendung des Enteignungsrechtes auf alle Fälle, in welchen das bestehende Privatrecht an Grund und Häusern ein absolutes Hindernis der Geltendmachung anerkannt dringender Bedürfnisse des Städtebaues bildet, wird sich . . . nicht umgehen lassen . . . Ein so erweitertes Expropriationsrecht ist also eine notwendige Voraussetzung für die Durchführung eines jeden weiter ausgreifenden Planes einer . . . Bebauung unter den Gesichtspunkten moderner Hygiene, Verkehrs- und Sozialpolitik." Mewes sagt: „Gerade im öffentlichen Interesse, vor allem zur Ermöglichung einer kräftigen Dezentralisierung des Wohnens ist an dem Verlangen nach dem Enteignungsrecht für notwendigen Wohn- und Siedlungsboden mit Nachdruck zu halten."

[39]) H. Erman in „Die Grundzüge für ein Kriegerheimstättengesetz", Berlin, 1916: „Der Zweck volkstümlicher Siedlung muß also als Enteignungsgrund anerkannt werden." Ad. Damaschke: „Aufgaben der Gemeindepolitik," Jena, 1916: „. . . ausdrücklich sollte wenigstens die Enteignung aus „Gründen des öffentlichen Wohles" als zulässig erklärt werden, wenn die Erstellung gesunder Wohnungen, nämlich der Kriegerheimstätten, sich als nötig erweist," hiebei die Regierungsvorlage vom 26. Juni 1899 aus Baden anführend: „Auch die Erwerbung unbebauter Grundstücke zur Verwendung als Bauplätze kann als ein dem öffentlichen Nutzen dienendes Unternehmen angesehen werden, wenn eine solche Maßregel im öffentlichen Interesse zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses ergriffen wird."

[40]) Zeitschrift für Wohnungswesen, Heft Nr. 6, vom 25. Dezember 1916. Rheinische Blätter für Wohnungswesen und Bauberatung, Heft 12, Dezember 1916. Soziale Praxis Nr. 11, vom 14. Dezember 1916. Westfälische Wohnungsblätter, Heft 1, Jänner 1917 und Nr. 13, Dezember 1916.

scheidung von Verkehrs- und Wohnstraßen und entsprechende individualisierte Gestaltung derselben usw. berücksichtigt. Einer ganz besonderen Hervorhebung in bezug auf das Kriegerheimstättenproblem verdient die Ausführung des bayrischen Staatsministers Dr. v. Bretterich in der Abgeordnetenkammer 16. März 1917 über die Notwendigkeit eines Enteignungsrechtes der Gemeinden, des Staates und gemeinnütziger Vereinigungen zur Wohnungserstellung (Denkschrift 1916). Der Antrag ist einstimmig angenommen worden[41]).

f) Umlegung. Im folgenden soll auch die Ermöglichung der Umlegung, d. h. der Berichtigung bestehender (landwirtschaftlicher) Grundgrenzen im Hinblick auf eine zweckentsprechende, richtige städtische Straßen- und Bauführung besprochen werden. Das geschieht, obgleich die Notwendigkeit der Umlegung nur bei der Aufschließung von Gelände im Besitze mehrerer vorhanden ist, der Grund und Boden jedoch, auf welchem die Kriegerheimstätten errichtet werden sollen, letzten Endes meist in einer Hand vereinigt sein wird. Es ist aber wohl zu beachten, daß die Errichtung vereinzelter Kriegerheimstätten den Beginn einer kolonialen privaten Stadterweiterung bedeuten soll, bei welcher in der Mehrzahl der Fälle Einzelbesitzer in Frage kommen. Die Heimstätten sind in größerer Entfernung vom eigentlichen Stadtgebiet zu errichten und kommen also hinsichtlich der Grenzverhältnisse in noch gänzlich ungeregeltes Gelände zu liegen. Was das heißt, ist leicht zu erkennen, wird daran gedacht, wie oft der Boden außerordentlich stark zersplittert ist. Vielfach kommt es vor, daß Streifenlagerung, die einzelnen Grundstreifen oft nur 2 bis 3 *m* breit, vorhanden ist oder, wenn die Grundstücke im Gemenge liegen, manche derselben mitten in den Baublock fallen und daher überhaupt nicht bebauungsfähig sind. Oft greifen die einzelnen Grundstücke gegenseitig tief ineinander ein. Bei solchen Verhältnissen bedeutet daher der Eigennutz eines einzigen Bodenbesitzers leicht die Unmöglichkeit einer halbwegs günstigen Bauweise, insbesondere der unten geforderten geregelten Innenverbauung. Immer werden mindestens ganz außerordentlich hohe Boden- und damit Wohnungserstellungs-

41) Siehe Heft 3/4 der „Zeitschrift für Wohnungswesen", März-April 1917: „Wohnungs- und Siedlungsfrage in Bayern" (Bericht der Abgeordnetenkammer, 373. Sitzung, vom 16. März 1917).

kosten[42]) sich ergeben, die natürlich auf die Mietpreisbildung einen sehr ungünstigen Einfluß ausüben.

Während bei den übrigen, für die koloniale Stadterweiterung notwendigerweise vorauszusetzenden baupolizeilichen Bestimmungen die österreichischen Bauordnungen in vielen Fällen doch einen Ausweg finden lassen, ergibt sich hinsichtlich der Umlegung, daß keine der gegenwärtig gültigen österreichischen Bauordnungen sie ermöglicht, obwohl eine solche z. B. in Deutschland schon durch das Hamburgische Gesetz vom 30. Dezember 1892 — also vor 25 Jahren — ermöglicht wurde. Zwar werden in zahlreichen Bauordnungen die Baugruppen, bzw. Baustellen mit solcher Gestalt und Größe gefordert, daß auf denselben zweckmäßige, den Anforderungen an Licht und Luft entsprechende Gebäude aufgeführt werden können. So in den Bauordnungen für Wien § 8, Prag samt Vororten, Pilsen und Budweis § 13, Brünn, Olmütz, Iglau, Znaim und Vororte § 11, Krakau § 16 d), Triest Ort § 57, Pola Art. 11, Bozen § 11 und nach den ländlichen Bauordnungen für Böhmen außer Prag samt Vororten, Pilsen, sowie Budweis § 13, Mähren ohne die oben genannten Städte § 12, Steiermark außer Graz § 29 und die Dorfgemeinden, kleineren Städte und Märkte Galiziens § 17. Doch kann, da die Bauordnungen keine weitere Handhabe bieten, die geforderte Parzellengestaltung nur durch gütliches Übereinkommen erzielt werden, das ein einziger Grundeigentümer aus den nichtigsten Gründen vereiteln kann. Die oben nicht genannten Bauordnungen enthalten überhaupt keine Bestimmungen, welche eine Grenzregelung ermöglichen würden.

Es sind daher in alle Bauordnungen Bestimmungen aufzunehmen, welche eine zwangsweise Umlegung ermöglichen.

---

[42]) In der Denkschrift des Verbandes deutscher Architekten- und Ingenieurvereine „Die Umlegung städtischer Grundstücke und die Zonenenteignung", von R. Baumeister, O. Classen und J. Stübben, Berlin, 1897, heißt es: „In solchen Fällen," nämlich bei dem normalen Gang der nur durch freiwillige Zustimmung aller beteiligten Grundbesitzer möglichen Umlegung der Grundstücke innerhalb eines Baublockes, „bestehen die . . . Nachteile darin . . ., daß das Ziel, nämlich die Umlegung, nur mittels jahrzehntelanger Ränke und Ärgernisse erreicht werden könnte." Sehr bezeichnend schreibt J. Stübben in „Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Deutschland und im Ausland", Schriften des Vereines für Sozialpolitik. XCV. Bd., I/2., Leipzig, 1901: „Nicht selten aber geht dieser Verständigung" nämlich hinsichtlich der Umlegung, „ein Kampf der Beteiligten untereinander . . . voraus, der alle Merkmale und Maßnahmen eines Krieges aufweist . . ."

Die Durchführung wäre heute nicht mehr schwer, da es an reichsdeutschen Bauordnungen doch schon genug Beispiele gibt. So das preußische Gesetz vom 28. Juli 1902 (§ 13 geändert 8. Juli 1907), betreffend die Umlegung von Grundstücken in Frankfurt a. M. (lex Adickes), §§ 9 bis 13, bzw. § 17[43]), das badische Ortsstraßengesetz vom 6. Juli 1896 Art. 11 bis 17, wie das neue vom 15. Oktober 1908, § 13[44]), dann das neue sächsische Baugesetz[45]) vom 1. Juli 1900, 20. Mai 1904, Abschnitt V, §§ 54 bis 56[46]). Insbesondere an dieses Baugesetz könnten sich die neu zu schaffenden Bestimmungen anlehnen. Laut § 54 der sächsischen Bauordnung kann die Umlegung durch die Behörde, freilich ungünstigerweise nur im Falle eines öffentlichen Interesses, erzwungen werden. Die Umlegung kann bei der Baupolizeibehörde durch die Gemeinde oder die Grundstückseigentümer beantragt werden. Letztere müssen wenigstens die Hälfte jener Grundbesitzer sein, welche von der Umlegung betroffen werden und zumindest die Hälfte des Grundes besitzen. Nach § 62 kann die Umlegung gleichzeitig mit der Erstellung des Bebauungsplanes durchgeführt werden. Der § 56 gestattet, unbeschadet der Vornahme von Grenzberichtigungen, einzelne Grundstücke, deren Wert eine Ausgleichung durch andere Grundstücke sehr schwierig machen würde, von der Umlegung auszuschließen. Im § 58 wird das eigentliche Umlegungsverfahren festgesetzt. Zuerst sind die Verkehrswege des Bebauungsplanes auszuscheiden. Das übrigbleibende Bauland wird in der Weise verteilt, daß jeder Grundstückseigentümer

[43]) Abgedruckt im „Handbuch der Architektur", IV, 9., J. Stübben: „Der Städtebau" (Anfang), Stuttgart, 1907. J. Stübben: „Das Umlegungsgesetz für Frankfurt a. M.," Deutsche Bauzeitung 1902. Siehe auch Merlo: „Der Gesetzentwurf, betreffend Stadterweiterungen und Zonenenteignung, lex Adickes" Köln, 1894.

[44]) Baumeister, Classen und Stübben, Zentralblatt der Bauverwaltung 1893 und deutsche Bauzeitung 1896. Flad: „Das badische Ortsstraßengesetz," Karlsruhe, 1909. Roth: „Die badische Landesbauordnung von 1907," Karlsruhe, 1907.

[45]) A. Rumpelt: „Allgemeines Baugesetz für das Königreich Sachsen vom 1. Juli 1900 in der Fassung des Abänderungsgesetzes vom 20. Mai 1904," Handausgabe mit Erläuterungen, Leipzig, 1911. O. Gruner: „Das allgemeine Baugesetz für das Königreich Sachsen," Leipzig, 1900. Auszug im obiggenannten Handbuch abgedruckt.

[46]) In der Begründung zum sächsischen Baugesetz heißt es klipp und klar: „Entbehrt werden . . . kann die bebautes und unbebautes Gelände ergreifende Umlegung nicht."

an dem Gesamtwert aller zusammengeworfenen Grundstücke in demselben Verhältnisse teilnimmt, in welchem er vorher bei dem Gesamtwerte der nicht umgelegten Grundstücke beteiligt war.

Die genannten Baugesetze, wie auch z. B. jene von Württemberg, Hessen, Köln, Wiesbaden, zeigen deutlich, daß ohne zwangsweise Umlegung das Auslangen nicht gefunden werden kann. Wiederholt sind daher auch Forderungen nach Ermöglichung einer zwangsweisen Umlegung, sowie der Einlegung, d. i. zwangsweisen Zueignung nicht bebauungsfähiger Restgrundstücke an die Anrainenden aufgestellt worden. So forderten die Reform der 10. internationale Wohnungskongreß 1913 in Haag, der Verband deutscher Architekten- und Ingenieurvereine schon auf seiner Berliner Versammlung 25. September 1874 und in der Denkschrift 1897, der deutsche Verein für öffentliche Gesundheitspflege bei seiner Tagung zu Freiburg i. Br. am 15. September 1885, der bayrische Landesverein zur Förderung des Wohnungswesens, Denkschriften 1911 und 1917, der westfälische Ende 1916, dann Adickes, A. Abendroth, Küster, R. Baumeister, J. Stübben, C. Classen, Füssenhäuser, Chr. Nußbaum, K. Keller, O. Most u. v. a. V. Gruber hat schon 1893 auf die Notwendigkeit der Umlegung verwiesen[47]). Besonders genannt sei die 1916 erschienene Schrift des Bürgermeisters in Speyer, Dr. Ernst Herterich, mit vielen Auskünften bayrischer Städte, die alle Umlegungsgesetze fordern. Wichtig erscheinen auch die schon oben einmal erwähnten Ausführungen des kgl. Staatsministers Dr. v. Bretterich in der bayrischen Kammer der Abgeordneten am 16. März 1917 während der Kriegerheimstättendebatte, daß „der einzig richtige Weg . . . die Schaffung eines Gesetzes über die Neueinteilung von Baugrundstücken, eines sogenannten Bauplatzumlegungsgesetzes", sei.

---

[47]) Nach der oben genannten Denkschrift heißt es: „In der Mehrzahl der Blöcke ist . . . ein Grenzaustausch, eine Gestaltveränderung, eine Umlegung der Feldgrundstücke unentbehrlich." V. Gruber in „Anhaltspunkte für die Verfassung neuer Bauordnungen", Wien, 1893: „Die Gemeindeverwaltung bedarf auch des Rechtes der Zusammenlegung von selbständig unverbaubaren Grundstückteilen mit Nachbargrundstücken, sowie endlich behufs der Ermöglichung einer zweckmäßigen, der jeweilig vorgeschriebenen Bauweise entsprechenden Gestaltung der Baustellen, des Rechtes der Zusammenlegung aller Grundstücke . . . zum Zwecke der Neuaufteilung . . ."

Wenn auch in manchen Fällen durch eine richtige Bebauungsplangestaltung trotz ungünstiger Grenzverhältnisse die Verbauung noch eine halbwegs entsprechende werden kann, ist doch die mehr ablehnende Meinung einiger weniger Autoren, wie C. Sitte und Th. Fischer, zu weitgehend. Insbesondere wenn Gemenge- und Streifenlagerung vorhanden ist, wird die Umlegung nicht zu umgehen sein, wie dies schon des öfteren, z. B. durch J. Stübben, dargelegt wurde[48]).

g) Straßen- und Verkehrsmittelausbau. Eine der wichtigsten Beziehungen zwischen Heimstättengründung und Baupolizeirecht ist durch die Verhältnisse bezüglich der Straßen gegeben. In erster Linie ist dabei an die Verbindungsstraßen zwischen Heimstätte und der Stadt zu denken. Denn diese sind mit ihren Verkehrsmitteln, wie nach der im zweiten Abschnitt dargelegten Mietpreis-, bzw. Grundrententheorie gefolgert werden konnte, von ganz außerordentlicher Bedeutung. Es kann durch einen zögernden oder schlechten Straßen- und Verkehrsmittelausbau der ganze Wert der dezentralisierten Siedlungsweise nicht nur aufgehoben, sondern diese von vornherein unmöglich gemacht werden. Es wird daher vor allem baugesetzlich ein möglichst großzügiger und weitreichender Ausbau der Verkehrsmittel und Ausfallstraßen von Seite der Gemeinden zu fordern sein, obwohl diese in mißverstandener kommunaler Sparsamkeit für einen größeren Straßenausbau nur sehr schwer zu haben sind. Freilich ergibt sich ein gewisser Widerspruch, da der eben als unbedingt notwendig bezeichnete großzügige Verkehrsmittel- und Straßenausbau leicht außerordentlich hohe Kosten verursacht, also doch wieder die Mietpreise ungünstig beeinflußt. Es wird daher versucht werden müssen, diese Gefahr, welche in der großen Entfernung der Heimstätten von ihrem Hauptanziehungsorte, dem Zentrum der Mutterstadt, liegt, schon von vornherein möglichst zu vermindern. Unterstützt wird dieses Bestreben gewiß dadurch, daß die körperlich arbeitenden Bewohner der Heimstätten von früher her längere Wege in der freien Natur gewöhnt sind und der geistig Arbeitende

48) C. Sitte: „Enteignungsgesetz und Lageplan," Der Städtebau, 1904. Anmerkungen zu C. Sitte: Enteignungsgesetz und Lageplan, Der Städtebau 1904. J. Stübben: „Handbuch der Architektur, IV., 9. Regelung der Baugrundstücke," Stuttgart, 1907. Siehe aber auch Büsselberg und Spannuth: „Die Wirkung kleiner Grenzumlegungen," Der Städtebau 1911.

den Weg in dieser zu seiner Heimstätte als Erholung empfindet. Trotzdem wird darauf zu sehen sein, daß z. B. die Arbeitsgelegenheiten vereinigt in günstiger Lage bei den Heimstätten angelegt werden, und innerhalb dieser auch Schulen, sonstige Bildungsanstalten und Erholungsstätten vorhanden sind. Diese und ähnliche Forderungen wurden schon bei der Untersuchung des Zweckviertelproblems aufgestellt, so daß alle a. a. O. festgelegten Reformbestimmungen gleichzeitig im Sinne einer möglichsten Verbilligung des Straßen- und Verkehrsmittelausbaues wirken. Seiner so überaus günstigen Wirkung auf die Mietpreisgestaltung ist also nur wenig Abbruch getan. Es wird übrigens meist auch eine einfache Straßenverbindung zur Stadt hin genügen und vielfach wird es möglich sein, einen vorhandenen Verkehrsweg oder Schienenstrang zu benützen oder auszubauen. Beim Vorhandensein dieser würde es sich nur um eine eingeleisige Verlängerung mit Ausweichen und zwei bis drei einfachen Haltestellen handeln. Alles dies bedeutet große wirtschaftliche Ersparnisse, auf welche baugesetzlich ausdrücklich hinzuweisen wäre.

Trotz alledem wird aber doch des öftern an den vollständigen Neubau größerer Ausfall- bzw. Verbindungsstraßen geschritten werden müssen und es erlangen daher, neben den bestehenden straßenpolizeilichen Vorschriften, die vorhandenen einzelnen Bauordnungen eine besondere Bedeutung. Was die ersteren betrifft, wird insbesondere auf die Änderung jener alten und viel zu weitgehenden Vorschrift, welche die Entfernung der Hausfront vom Straßengraben auf 4·70 *m* festlegt, zu drängen sein. Das Maß von 2·00 *m* würde genügen. In den Bauordnungen sind die notwendigen Verbindungsstraßen nach den städtischen wie ländlichen Baugesetzen ohnedies vielfach vorgeschrieben. Es ist außerordentlich günstig, daß in Österreich, soweit sich Vorschriften überhaupt finden, viel geringere Ansprüche gestellt werden, wie z. B. nach den reichsdeutschen Regelungen. Man braucht nur an die bekannte Straßenkreuzvorschrift des § 43 im sächsischen allgemeinen Baugesetz vom 1. Juli 1900 (20. Mai 1904) und den § 62 der bayrischen Bauordnung vom 17. Februar 1901 zu denken, welche die Herstellung der Straßen bis zu den Straßenkreuzen verlangen. Nur zwei Bauordnungen, nämlich jene für Schlesien § 81 und Niederösterreich außer Wien § 8, fordern die Straßenerstellung bis zur Einmündung in die bereits bestehenden

Straßen oder Gassen. Ansonsten wird bei uns nicht viel mehr verlangt, als daß auf eine richtige und gehörige Verbindung der neuen Straßen und Gassen mit den anderen projektierten oder bestehenden Gassen oder Straßen, bzw. Stadtteilen gesehen werden soll. So geschieht dies durch die Bauordnungen für Wien § 5, Brünn, Olmütz, Iglau, Znaim und Vororte § 11, Salzburg § 3, Innsbruck § 3, Bozen § 1, Meran § 3, Trient § 1 und jene von Niederösterreich außer Wien § 8, Mähren außer die oben genannten Städte § 12, Schlesien § 8, Krain ohne Laibach § 61 und Istrien außer Pola Art. 37. Nach den Bauordnungen für Brünn, Olmütz, Iglau, Znaim und Vororte § 2 und von Prag samt Vorstädten, Pilsen, sowie Budweis ebenfalls § 2 ist einer zweckmäßigen Verbindung der Städte und der Vororte voll und ganz Rechnung zu tragen. Die Bauordnung für Krakau enthält § 16 d) die Bestimmung, daß neue Straßen mit dem bestehenden Straßennetz entsprechend zu verbinden sind, nach jener für das Land Salzburg § 28 und Kärnten ohne Klagenfurt § 30 ist überhaupt nur auf eine Verbindung zu sehen. Die Hälfte aller Bauordnungen enthält aber überhaupt keine bezüglichen Bestimmungen. Das alles ist natürlich vom Standpunkte einer vollkommenen Bauordnung unerfreulich, im besonderen Falle der Heimstättengründung aber nicht von Belang, vielmehr nur günstig, da so die Straßenerstellung unbehindert eine möglichst einfache sein kann.

Wie verhält es sich aber mit der oben als notwendig festgelegten Forderung nach möglichst großzügiger Erstellung von Ausfallstraßen und Verkehrsmitteln durch die Gemeinde? Nur einige Bauordnungen sprechen über gewisse Anrainerverpflichtungen (Grundabtretung), wenn sich „im Interesse des unbehinderten Verkehrs, der Feuersicherheit oder im sanitären Interesse die Eröffnung einer neuen Gasse oder Straße im Gemeindebereiche als notwendig" herausstellt. Es sind dies jene von Prag samt Vorstädten, Pilsen und Budweis § 21, Brünn, Olmütz, Iglau, Znaim und Vororte § 22, Lemberg § 6, Czernowitz § 26, Klagenfurt § 22, Laibach § 8, Pola Art. 22, dann für die 29 Städte Galiziens § 61, die größeren Ortschaften dieses Landes § 18, die Städte der Bukowina außer Czernowitz § 8, endlich die Bauordnungen von Mähren ohne die obengenannten Städte § 24, Böhmen desgleichen § 24, die Dorfgemeinden, kleineren Städte und Märkte Galiziens § 18 und die Landgemeinden und Marktorte der Bukowina § 19. Also auch in diesen Bauordnungen ist

der gemeindliche Straßenausbau keineswegs gefordert, sondern nur, was die Grundbeschaffung anbelangt, möglich gemacht. Die übrigen höchstens noch vorhandenen Bestimmungen beschränken sich, wie z. B. in der Bauordnung für Brünn, Olmütz, Iglau, Znaim und Vororte § 22, darauf, festzulegen, daß der Gemeinde „nach Maßgabe der fortschreitenden Verbauung die weiters erforderlichen Straßenherstellungen obliegen". Daher sucht auch die Gemeinde fast immer eine möglichst stetige Verbauung, Haus an Haus, zu erzielen. Eben deshalb muß das Gegenteil von ihr ausdrücklich gefordert werden. Ähnlich verhält es sich mit dem notwendigen Ausbau von Verkehrsmitteln. In dieser Hinsicht heißt es nur in den Bauordnungen für Laibach § 2 und Linz, Wels, Urfahr, Gmunden und Ried § 2, daß bei Bestimmung der Breite von besonders wichtigen Verkehrsstraßen auf die Anlage von Straßenbahnen Bedacht zu nehmen ist. Es wird also notwendig sein, die so außerordentlich wichtige Bestimmung einzufügen, daß die Gemeinde das Stadterweiterungsgelände möglichst weit hinausreichend großzügig zu erschließen hat, und zwar durch einen entsprechenden Ausbau von Straßen und Verkehrsmitteln bzw. Förderung und Gewährleistung desselben.

Genau so wie hinsichtlich der Forderung eines großzügigen Bebauungsplanes bedarf es auch rücksichtlich der eben aufgestellten keiner weitgehenden Begründung durch die bezüglichen Reformbestrebungen. Doch sei bemerkt, daß soweit die Tatsachen und Notwendigkeiten einer wirklich wirtschaftlichen Boden- und Wohnungspolitik durch die Gemeinde nur halbwegs erkannt sind, der Straßen- und Verkehrsmittelausbau, wie es ihm gebührt, als eine Hauptforderung aufgestellt wird. Freilich geschieht das meist nur aus der Erkenntnis der Notwendigkeit eines genügenden Baustellenangebotes, ohne die grundlegende Wichtigkeit des gleichzeitig notwendigen kolonialen Charakters der Stadterweiterung klarzulegen, wie bei L. Pohle, O. Most, K. Keller, Ad. Weber. Insbesondere nach diesem ist ja „die Wohnungsfrage eine Verkehrsfrage". Besonders bemerkenswert sind die Ausführungen von K. v. Mangoldt, wenn auch seine Begründung des Straßen- und Verkehrsmittelausbaues eine etwas andere als die der vorliegenden Untersuchungen ist. Ebenso muß die in ihren Prinzipien dem vorliegenden Problem so überaus nahe verwandte Gartenstadtbewegung genannt werden. Sie stellt, wie z. B. durch H. Kampffmeyer, die Notwendigkeit

des Straßen- und Verkehrsmittelausbaues vor allem in wirtschaftlicher Beziehung immer wieder, natürlich mit vollstem Rechte, auf. Gleiches taten im übrigen auch die III. österreichische Wohnungskonferenz (Referent Ing. F. Musil: „Wohnungsreform und Verkehrspolitik"), der Verband deutscher Ingenieur- und Architektenvereine, der deutsche Verein für öffentliche Gesundheitspflege und in einer eigenen Denkschrift 1911 der bayrische Landesverein zur Förderung des Wohnungswesens. März 1917 wurde in der bayrischen Abgeordnetenkammer gesagt: „Eine absolut notwendige Vorbedingung für das Gedeihen solcher (nämlich großzügiger Wohnungs-)Siedlungen ist eine gute, rasche und billige Verbindung mit der Großstadt."

Der Boden für die öffentlichen Verbindungsstraßen und Verkehrsmittel zwischen den Heimstätten und der eigentlichen Stadt wäre zum Teil nach den derzeitigen Bauordnungen zu enteignen, im übrigen könnte er wiederum nicht anders als nach den allgemeinen Enteignungsbestimmungen und gegebenenfalls, wie dies schon geschehen, auf Grund der bestehenden Straßengesetze erlangt werden. Denn die österreichischen Bauordnungen selbst sind diesbezüglich recht rückständig. Eine Anzahl enthält überhaupt keine Bestimmungen, daß bei einer mittelbaren Erschließung von Gelände der für die Verbindungsstraßen notwendige Grund von den Eigentümern abgetreten werden muß. So die Bauordnungen für Schlesien, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark außer Graz, Salzburg ohne der Stadt gleichen Namens, Krain außer Laibach, Kärnten außer Klagenfurt, Görz und Gradiska außer der Stadt Görz, Istrien ohne Pola, Dalmatien, Tirol außer Innsbruck, Bozen, Meran, Trient und für Vorarlberg. Sogar die städtischen Bauordnungen für Wien, Krakau, Triest, Linz, Wels, Urfahr, Gmunden und Ried, Steyr, Görz, Innsbruck, Bozen, Meran, sowie Trient enthalten nichts davon. In diesen Fällen müßten eben die allgemeinen Enteignungsbestimmungen herangezogen werden. Daß dies möglich ist, ergibt sich aus dem Hinweis auf diese in einer Anzahl der genannten Bauordnungen. So hat nach den Baugesetzen für Schlesien § 15, Krain außer Laibach § 70, dann Graz § 11, die Stadt Salzburg § 6, Klagenfurt § 20 und Linz, Wels, Uhrfahr, Gmunden und Ried § 7, die Statthalterei über die Frage, ob und inwieweit für Zwecke der Straßenerstellung eine Enteignung von Privateigentum stattzufinden hat, „nach Maßgabe der diesfalls bestehenden Gesetze" zu entscheiden.

Die Bauordnung für Triest setzt sogar im Art. 63 dieser Bestimmung dabei voraus, daß nebst den Fällen der Grundabtretung bei Abteilungen die Gemeinde um die zwangsweise Enteignung einschreiten kann, wenn eine solche aus gemeinnützigen Rücksichten notwendig sein sollte.

Doch wenigstens die Hälfte der österreichischen Bauordnungen enthält besondere Vorschriften, welche für die Gewinnung des notwendigen Straßenlandes sehr gute Dienste leisten können. Es sind meist die städtischen Bauordnungen, und zwar jene für Mähren außer Brünn, Olmütz, Iglau, Znaim und deren Vororte § 24, bzw. die genannten Städte im § 22, dann die Bauordnungen für Böhmen außer Prag samt Vororten, Pilsen, sowie Budweis § 21, Lemberg § 6, Czernowitz § 26, Graz § 16, Stadt Salzburg § 4, Pola Art. 22, Klagenfurt § 22, Laibach § 8 (und vielleicht auch Trient § 4), dann die drei galizischen ländlichen Bauordnungen § 18, bzw. § 18, bzw. § 61 und die beiden der Bukowina außer Czernowitz § 19, bzw. § 8. Hier heißt es übereinstimmend, daß die Grundbesitzer den notwendigen Grund für die von der Gemeinde neu zu eröffnenden Straßen, und zwar samt den etwaigen Geländen, bzw. bezüglich bebauten und unbebauten Gebietes oder überhaupt, gegen (bei der späteren Verbauung) zum Teil zurückzuerstattenden Entschädigungen abtreten müssen. Die manchmal, wie z. B. in den erstgenannten Bauordnungen, als Bedingungen angeführten Gründe der Eröffnung, wie ungehinderter Verkehr, Feuersicherheit und gesundheitliche Interessen, sind bei Verbindungsstraßen zwischen Heimstätte und Mutterstadt immer vorhanden. Nach allen Bauordnungen ist aber leider die Erzwingung der Grundabtretung bei mittelbarer Aufschließung durch private Bautätigkeit unmöglich, ausgenommen die Bauordnungen für die größeren Ortschaften Galiziens § 18, die 29 Städte dieses Landes § 61 und Lemberg § 6, welche bestimmen, daß bei der aus öffentlichen Rücksichten notwendig erkannten Erstellung einer über private Gründe zu führenden Straße die Verpflichtung der Grundabtretung allgemein (und nicht bloß gegenüber der Gemeinde) besteht. Der notwendige Grund wird also nach etwa der Hälfte der Bauordnungen zwar glatt, aber nur von Seiten der Gemeinde enteignet werden können. Bei den anderen müßten, wie schon oben bemerkt, die allgemeinen Enteignungsbestimmungen herangezogen werden, was gegenüber manchen reichsdeutschen Baugesetzen recht ungünstige Verhältnisse ergibt. Daher werden

in diesen Fällen die Bauordnungen dahin lautend zu ergänzen sein, daß der für die Verbindungsstraßen zwischen Mutterstadt und Heimstätten notwendige Grund und Boden gegebenenfalls enteignet werden kann. Hinsichtlich sämtlicher Bauordnungen, bis auf die oben genannten drei, ist es weiter notwendig zu bestimmen, daß dies nicht nur durch die Gemeinde, sondern die Heimstättengründer überhaupt geschehen könne.

Was die Enteignungsmöglichkeit für die Innenstraßen anbelangt, so muß leider, so unwahrscheinlich es heute auch klingt, doch konstatiert werden, daß es österreichische Bauordnungen gibt, welche diese nicht ermöglichen. So die Bauordnungen für Steiermark außer Graz, sowie von Görz und Gradiska (außer der Stadt Görz), wie auch eigentlich jene von Vorarlberg. Alle übrigen Bauordnungen enthalten zumeist, wenn auch oft sehr unklar gehalten, so doch brauchbare Ersatzbestimmungen. Einzelne begnügen sich freilich mit der allgemein gehaltenen Feststellung, daß bei Unmöglichkeit der Erlangung des notwendigen Grund und Bodens auf gütlichem Wege, so wie nach den vorhandenen Enteignungsgesetzen vorzugehen ist. Wenn also auch bis auf die drei oben genannten eine Enteignung des notwendigen Bodens für das Straßennetz (und die Plätze) der Heimstätten im Notfalle auf Grund der Bauordnungen durchgeführt werden könnte, ja dies mit Hilfe der allgemeinen Enteignungs- oder Straßengesetze immer geschehen kann, wird es doch genau so wie hinsichtlich der Verbindungsstraßen angezeigt sein, die Enteignungsmöglichkeit für die Straßen- und Platzanlagen der Heimstätten klipp und klar festzulegen. Zumal die sich auf Plätze beziehenden gegenwärtigen Bauordnungsbestimmungen noch viel ungünstiger als jene für Straßen sind. Daß die Enteignung von Straßengrund, und zwar hinsichtlich der Verbindungs- wie Innenstraßen bei mittelbarer Aufschließung und selbst durch Private unbedingt notwendig und durchführbar ist, zeigen neben den Ansätzen in den österreichischen Bauordnungen genug reichsdeutsche Regelungen sehr großer Geltungsgebiete, z. B. als erstes das preußische Fluchtliniengesetz vom 2. Juli 1875. Nach dessen § 11 hat die Gemeinde schon durch die Offenlegung des Bebauungsplanes das Recht, sämtliche für Straßen und Plätze bestimmte Grundflächen den Eigentümern zu entziehen[49]). Im allgemeinen säch-

[49]) v. Strauß und Torney: „(Preuß.) Gesetz, betreffend die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen, vom 2. Juli 1875, 5. Aufl.,

sischen Baugesetz findet sich im § 67 eine Bestimmung, nach der für die Anlegung und Durchführung neuer Straßen und Plätze der notwendige Grund auch wider Willen des betreffenden Eigentümers im öffentlichen Interesse enteignet werden kann, und zwar auf bloßen Antrag der Gemeindevertretung.

h) Straßenanlage (Art, Führung). Es geht schon aus der Forderung der Zweckviertelgliederung hervor, daß auch die Straßenanlage individuell gestaltet werden muß. Es werden vor allem grundsätzlich Wohn- und Verkehrsstraßen zu unterscheiden sein. Gerade die Heimstätten müssen, sollen sie ihrem Zweck entsprechen, als wirkliche Wohnviertel ausgebaut werden. Was das sagen soll, braucht bei dem heute glücklicherweise schon vorhandenen Städtebauwissen nicht eingehender erörtert zu werden. Es sei nur vermerkt, daß die Straßen der Heimstätten, als „Wohnstraßen", dem Gelände möglichst angepaßt und, einem ruhigen selbstbesonnenen Wohnen entsprechend, in freier individuell-künstlerischer Führung, den Durchgangsverkehr verhindernd, angelegt sein müssen. Die Verbindungsstraßen der Mutterstadt mit den Heimstätten, sowie ihre wenigen Verkehrsstraßen sind dagegen breit und ohne verwirrende Krümmungen möglichst klar anzuordnen, so daß sie ein einfaches und zweckentsprechendes System bilden.

Die Bestimmungen der österreichischen bezüglichen Bauordnungen sind auf den ersten Blick außerordentlich ungünstig. Das Vorkommen von Bezeichnungen, wie Haupt- und Nebenstraßen, Quer- und Seitengassen, dann Verkehrsstraßen hat keine sonderliche Bedeutung. Nur sehr wenige Bauordnungen, nämlich jene von Prag samt Vororten, Pilsen und Budweis, Lemberg, Krakau, Bozen und von Oberösterreich außer Linz, Wels, Urfahr, Gmunden, Ried und Steyr, würden von vornherein eine dem Wohncharakter der Heimstättenanlage entsprechende Gestaltung derselben erlauben. Sie enthalten nämlich überhaupt keine Bestimmungen über die Straßenführung und -gestaltung. Alle anderen städtischen wie ländlichen Bauordnungen stellen aber die Forderung auf, daß die Straßenzüge geradlinig sein sollen und sich in einem rechten Winkel zu schneiden haben[50]). Die ganze

Berlin, 1905." Katz: „Über preußisches Fluchtlinienrecht," Städtebauliche Vorträge I., 7, Berlin, 1908.

[50]) Hierin liegt einer der Grundfehler des österreichischen Bauordnungswesens. Er läßt die grundsätzliche Außerachtlassung der so notwendigen Individualisierung erkennen.

Anlage ist regelmäßig durchzuführen. Würden diese Bauordnungsbestimmungen genauest befolgt werden, so käme eine Stadtanlage nach dem berüchtigten amerikanischen und leider auch bei uns wie in Deutschland so häufigen Schachbrettmuster heraus [51]). Damit ist aber die Errichtung von Heimstätten in der notwendigen entsprechenden Art, nämlich als Wohnkolonien, vollständig verhindert. Zum Glück findet sich ein Ausweg, durch dessen Benützung die richtige Durchführung der Heimstätten möglich wird. Fast alle Bauordnungen fordern nämlich nur die „möglichste" Geradlinigkeit der Straßen und „tunlichst" einen Rechtwinkelschnitt. So die Bauordnungen für Wien § 5, Brünn, Olmütz, Iglau, Znaim und Vororte § 11, Triest Art. 57, Pola Art. 11, Graz § 9, Stadt Salzburg § 3, Czernowitz § 28 und § 15, Klagenfurt § 28 und § 15, Laibach § 2, Linz, Wels, Urfahr Gmunden und Ried § 2, Stadt Görz Art. 22, Innsbruck § 3 und Trient § 1, dann jene für Mähren und Böhmen außer den genannten Städten § 12, bzw. § 13, Schlesien §§ 2 und 8, Niederösterreich ohne Wien §§ 1 und 8, die Dorfgemeinden, sowie kleineren Städte und Märkte Galiziens § 17, die beiden ländlichen Bauordnungen der Bukowina § 18, bzw. § 8, Steiermark außer Graz § 37, Salzburg ohne der Stadt gleichen Namens § 22, Kärnten außer Klagenfurt § 21, Krain ohne Laibach § 64, Istrien mit Ausschluß der Stadt Pola § 37 und § 39, Dalmatien § 43, sowie Vorarlberg § 14. Schwerwiegender ist es schon, wenn Geradlinigkeit und Rechtwinkelschnitt „in der Regel" beachtet werden sollen, wie nach der Bauordnung für Krain außer Laibach § 61. In den Geltungsgebieten der bis nun noch nicht genannten, also glücklicherweise nur sehr wenigen Bauordnungen, die klipp und klar „gerade Straßen" u. dgl. fordern, ist freilich genau genommen eine richtige Straßenführung und damit Plangestaltung ausgeschlossen. So wäre dies z. B. nach § 32 der Bauordnung für Salzburg außer der Stadt gleichen Namens der Fall. Doch wird die Umgehung solcher Bauordnungsvorschriften heute gewiß nicht mehr auf Widerstand stoßen, sondern stillschweigend zugelassen werden.

Trotz des Gesagten ist es notwendig, die überholten alten Bauordnungsbestimmungen aufzuheben und durch eine Regelung im Sinne der obigen Forderungen zu ersetzen. Handelt es sich

[51]) R. Baumeister spricht von dem Eindruck, „als ob einige willkürlich zerrissene Stücke Tabellenpapier verschiedener Art aneinander geflickt worden wären."

doch — wie fast hinsichtlich sämtlicher aufgestellter Forderungen — auch in diesem Falle um eine schon längst notwendige und fällige Reform. Gerade die Individualisierung der Straßenanlage ist einer der wichtigsten Teile dieser Reform. Sie wurde auch schon wiederholt gefordert, so auf den Versammlungen des Deutschen Vereines für öffentliche Gesundheitspflege in Freiburg i. Br. September 1885 (Referenten Stübben und Becker), Hamburg September 1894 (Adickes, Hinkeldige und Classen), sowie Stuttgart 1895 (Stübben, Küchler). In den 1894 erschienenen Anhaltspunkten für die Verfassung neuer Bauordnungen unterscheidet Dr. Gruber ausdrücklich Haupt-, das sind Verkehrsstraßen und Nebenstraßen. Insbesondere Th. Goecke schon 1893, dann R. Eberstadt, Chr. Nußbaum und J. Stübben, neuerdings J. F. Haenselmann haben die Individualisierung der Straßenanlage und die besondere Gestaltung der Straßen in den Wohnvierteln[52]) gefordert. Eberstadt hat sogar die außerordentliche Mietpreishöhe zum Teil auf die Anlage gleichmäßig, zweckwidrig breiter Straßen, welche dadurch die Mietkasernenverbauung ergeben soll, zurückgeführt. Besonders hervorgehoben seien der preußische Erlaß des M. f. öff. Arb. von Breitenbach vom 26. März 1917, bzw. die ihm folgenden Leitsätze, welche nicht nur die Individualisierung der Straßenanlage fordern, sondern alle im folgenden noch aufgestellten Forderungen enthalten. Das war zum Teil auch schon in einem älteren Erlasse vom 30. Dezember (24. April) 1906 der Fall[53]).

Beachtenswert ist, daß die systematische Ausgestaltung der Straßen sowie ihre Individualisierung nach Breite und Ausstattung bis auf das verflossene Jahrhundert immer üblich war. Man denke nur an die oft mächtigen Hauptstraßensysteme in den römischen und den mittelalterlichen deutschen Städten,

---

[52]) Th. Goecke in den „Preußischen Jahrbüchern" 1893. — J. F. Haenselmann: „Fahrstraßen — Fußgängerstraßen" im „Städtebau", Jahrgang 1916. — Chr. Nußbaum in „Hygiene des Städtebaues", Leipzig, 1907: „Stets wird der Städteerbauer aber streng zu unterscheiden haben, ob einer Straße Verkehrsbedeutung zukommt oder ob sie eine „reine" Wohnstraße ist." — R. Eberstadt in seinem „Handbuch für Wohnungswesen", Berlin, 1910: „Die natürliche Entwicklung des Städtebaues zeigt uns die beste Lösung. Sie drängt auf die Scheidung des Wohnbezirkes von den Verkehrsstraßen, auf die Anlage geeigneter, von dem Durchgangsverkehr abgetrennter Wohnstraßen, für die sich die mannigfaltigsten, wirtschaftlich vorteilhaftesten Formen bieten."

[53]) Siehe „Zeitschrift für Wohnungswesen", Heft 14, vom 25. April 1917.

in ersteren ein Achsenkreuz bildend (Turin, Wien, Köln), in den letztgenannten je nach der Art der wirtschaftlichen Tätigkeit der Stadt strahlenförmig (Rothenburg, Soest), durchlaufend (Augsburg) oder beginnend (Innsbruck „goldenes Dachl"). Selbst zur Zeit der landesfürstlichen Bauperiode findet sich eine bestimmte Zusammenordnung von Hauptstraßen, nämlich jene für die vornehme Welt, ganz deutlich hervorgehoben. Sie sind von den Nebenstraßen für die kleineren Leute und Handwerker in Bauart und Aussehen streng unterschieden, wie dies besonders klar Mannheim zeigt. Haupt- als Verkehrsstraßen und Wohn- als Nebenstraßen gab es immer, in Griechenland wie in den römischen Gebieten, ganz besonders kennzeichnend individualisiert aber in den mittelalterlichen Städten. Genannt seien als typische Wohnviertel mit einfachen schmalen Straßen die Fuggerei in Augsburg (1519), die Wohngänge in Lübeck, Hamburg, sowie Bremen und das Soldatendörfchen von Ulm.

i) Straßenerstellung (Breite, Ausstattung, Leitungen). Was die für die Kosten der Verbindungs- wie Innenstraßen der Heimstätten so wichtige Art der Straßenerstellung, und zwar die Breitenabmessung anbelangt, so stellen viele Bauordnungen recht hohe Anforderungen. Außer Böhmen, welches 5·00 *m* als Mindestmaß angibt, werden 12 *m*, 11 *m*, 10 *m* und (selten) 8 *m* festgesetzt. Städtische wie ländliche Bauordnungen regeln also die Breitenabmessung in gleicher, und zwar wenig sinngemäßer Weise. Darin liegt eines der besten Beispiele für die Sinnlosigkeit und die rückständige Art unseres Bauordnungswesens. Z. B. bestimmt — wobei der verschieden große Wert des Grund und Bodens in den genannten Städten keine ausreichende Begründung darstellen kann — die für den kleinen Ort Ried mit etwa 5000 Einwohnern geltende Bauordnung im § 2, daß Hauptstraßen, welche einen besonders starken Verkehr vermitteln, mindestens 20 *m*, die übrigen Straßen wenigstens 12 *m* breit sein müssen. Dagegen fordert die Bauordnung von Pola im Art. 2 die Hauptstraßenbreite mit mindestens 16 *m* und die Nebenstraßen mit 10 *m*. Trotz der ungünstigen Verhältnisse nach manchen Bauordnungen ist aber (wie bei den früher dargelegten Verhältnissen) ein gewisses Hintertürchen vorhanden, so daß doch eine günstigere Straßengestaltung ermöglicht ist. Nach den Bauordnungen für Schlesien § 2 und für Vorarlberg § 14 sind die für Straßenanlagen geforderten hohen Breitenabmessungen nur „in der Regel" einzuhalten, bzw. sie

„sollen" angewendet werden. Es brauchen also in den genannten Ländern nur die wirklich notwendigen Mindestbreiten tatsächlich angeordnet werden. Manchmal wird die Anordnung geringer Straßenbreiten selbst bis zu 5 *m* möglich sein, da einige Bauordnungen solche „ausnahmsweise" gestatten. Dies geschieht in der Bauordnung für Böhmen außer Prag samt Vororten, Pilsen und Budweis nach dem § 13. Von den städtischen Bauordnungen läßt jene für die Stadt Salzburg § 3 ausnahmsweise bei untergeordneten Straßen auch weniger als 10 *m* Breitenabmessungen zu. Abweichungen von dem mit 12 *m* angegebenen Breitenmaß können auch nach der Bauordnung für Niederösterreich außer Wien §§ 1, bzw. 2 mit Zustimmung der politischen Behörde normiert werden. Desgleichen gestattet die Trientiner Bauordnung im § 1 „ausnahmsweise" geringere Breiten, besonders wenn Vorgärten angeordnet werden. Bezüglich der genannten Bauordnungen, welche also eine bescheidene Breitenabmessung bei richtiger Erkenntnis der Sachlage doch möglich machen, bedarf es daher gewiß nicht unbedingt einer Änderung. Doch wird es — ähnlich wie z. B. bei den Bauordnungen, aus welchen durch einen gewissen Kniff letzten Endes doch die Möglichkeit der Enteignung gefolgert werden konnte — auch hinsichtlich aller oben genannten Bauordnungen angezeigt sein, eine Reform vorzunehmen.

Nur nach einzelnen Bauordnungen ist schon von vornherein die Anordnung bescheidener Breitenabmessungen möglich. Zwei Bauordnungen, und zwar jene für Lemberg und Bozen, enthalten nämlich überhaupt keine Bestimmungen darüber, bzw. nur solche hinsichtlich der Regulierung bestehender Straßenzüge. Das letztere ist auch bei der Bauordnung für Böhmen, außer Prag und Vororte, Pilsen und Budweis der Fall. Manche Bauordnungen, und zwar die ländlichen in ziemlich großer Zahl, lassen desgleichen insoferne eine sparsame Breitenbestimmung zu, als sie nur ganz allgemeine Erfordernisse bezüglich der Straßenbreiten stellen. So verlangt die Bauordnung für die Stadt Görz im Art. 22 nur eine bequeme Fahrbahn. Die Breite hat sich nach der Länge der Gasse, der Höhe der Häuser und den örtlichen Verhältnissen zu richten. Die Bauordnung für Kärnten außer Klagenfurt spricht § 21, bzw. § 30 nur von einer entsprechenden und zweckmäßigen Breite. Die drei ländlichen galizischen Bauordnungen § 17, § 20, bzw. § 63 und jene der Bukowina § 18, bzw. § 8 fordern nicht mehr als bloß eine

solche Straßenbreite, daß gegebenenfalls eine Baumbepflanzung ermöglicht ist. Nach den Bukowinaer Bauordnungen ist diese nur dann anzuordnen, wenn es die örtlichen Verhältnisse zulassen.

Die genannten Bestimmungen gestatten also von vornherein geringe Straßenbreiten. Aber sie erlauben es nur und davon wird, bei den landläufigen Anschauungen, nur selten Gebrauch gemacht. Eine bescheidene Straßenabmessung ist aber nicht nur zweckmäßig, sondern unbedingt notwendig, weshalb in alle Bauordnungen eine ausdrückliche Bestimmung aufzunehmen wäre, daß innerhalb der Heimstätten, soweit es sich um Wohnstraßen handelt, die Breitenabmessung so bescheiden als möglich anzunehmen ist. 3·50 *m* bis 4·00 *m* Verkehrsraumbreite und je 1·00 *m* breite Gehsteige genügen. Ist also die zulässige Verkehrsraumbreite durch ein Mindestmaß festzulegen, so wird doch die notwendige Entfernung der Bauten grundsätzlich — worauf im Baugesetz ausdrücklich hinzuweisen wäre — im Bebauungsplan nicht durch ein bestimmtes Maß festzusetzen sein. Es wäre immer nur das Verhältnis zwischen dieser und der Gebäudehöhe anzugeben, so daß die Anordnung einheitlicher Fluchtlinien entfällt, was insbesondere für die offene Bauweise wichtig ist. Nur dann ist das gesundheitlich notwendige Mindestluftmaß wirtschaftlich günstig individualisiert. Im allgemeinen wird das erwähnte Verhältnis $^3/_2$ bis $^1/_1$ sein können.

Bemerkt sei noch, daß dort, wo (wie nach der Bauordnung für Linz vom 1. August 1887) die Befestigung der Straßen zu teuer und in zu großem Breitenmaße durchgeführt werden müßte, doch die Anlegung bescheidener Wohnstraßen möglich ist. Es können nämlich beiderseits Rasenstreifen angeordnet werden. Diese machen die Straßenherstellung bedeutend billiger, sind viel weniger kostspielig als Vorgärten und sehen sehr gut aus. Ihre häufige Anwendung wäre baugesetzlich ausdrücklich zu fordern.

Auch schon nach den derzeitigen Bauordnungen wird die Straßenausstattung sehr bescheiden sein können und es wird manchmal sogar ohne Schwierigkeiten möglich sein, auf die Ausführung von Fußsteigen zu verzichten. Einige Bauordnungen stellen überhaupt keine bezüglichen Forderungen auf, und zwar sind es hinsichtlich der Straßenerstellung jene für Oberösterreich außer Linz, Wels, Urfahr, Gmunden, Ried und Steyr, Steiermark außer Graz, Kärnten ohne Klagenfurt, Istrien außer Pola, Tirol ohne Innsbruck, Bozen, Meran und Trient, sowie für

Vorarlberg, dann die drei galizischen Bauordnungen für die Dorfgemeinden, kleineren Städte und Märkte, die größeren Ortschaften und 29 Städte, sowie die beiden ländlichen der Bukowina, endlich jene für Lemberg, Czernowitz, Triest, Graz, Klagenfurt, Linz, Wels, Urfahr, Gmunden und Ried, Görz und Innsbruck, Meran, Trient. Die Bauordnungen für Oberösterreich ohne die oben genannten Städte, Steiermark außer Graz, Kärnten ohne Klagenfurt, Istrien außer Pola, Dalmatien, Tirol ohne Innsbruck, Bozen, Meran und Trient, Vorarlberg, weiter jene für die Dorfgemeinden, kleineren Städte und Märkte Galiziens, der Bukowinaer Landgemeinden und Marktorte, sowie Lemberg und Meran enthalten keine Bestimmungen hinsichtlich einer Gehsteigherstellung. Aber auch innerhalb der Geltungsgebiete der übrigen Bauordnungen wird bei gutem Willen eine ganz einfache Erstellung der Straße möglich sein, da in ihnen nur ganz allgemein von der notwendigen Straßenherstellung gesprochen wird. Bloß die Bauordnungen für Brünn, Olmütz, Iglau, Znaim und Vororte § 20, Prag samt Vorstädten, Pilsen samt Budweis § 19, und Laibach § 6 sprechen etwas ausführlicher von der Verpflichtung zur Beleuchtung, Pflasterung, eventuell Makadamisierung oder Chaussierung neu hergestellter Straßen.

Was die Gehsteigherstellung anbelangt, so fordern die oben genannten Bauordnungen freilich eine solche, jedoch kann nach einigen Bauordnungen „ausnahmsweise" von einer solchen abgesehen werden, bzw. ist sie nur bei „Verhaltung" hiezu oder „nach Möglichkeit" durchzuführen. Es sind dies die Bauordnungen von Mähren außer Brünn, Olmütz, Iglau, Znaim und Vororte § 101, Schlesien § 82, Tirol außer Innsbruck, Bozen, Meran und Trient, dann für die gesamten Städte Mährens § 99, Triest Art. 75, und die größeren galizischen Ortschaften § 59. Übrigens fordern manche Bauordnungen eine einfache Gehsteigherstellung, so daß eine Pflasterung nicht notwendig ist. Nach zahlreichen Bauordnungen ist, da die Verhältnisse ganz ähnlich wie hinsichtlich der Straßen- und Gehsteigerstellung liegen, auch der Verzicht auf Kanalisation und Wasserleitung möglich.

Wenn also auch oft eine bescheidene Straßenausstattung und der Verzicht auf Gehsteige, Kanalisation, sowie gewisse Leitungen durchführbar wären, wird es sich doch empfehlen, alles dies ganz allgemein nicht nur zu gestatten, sondern für die Heim-

stätte das erstere ohne Einschränkung, das andere aber dann zu fordern, falls die gesundheitlichen Bedenken die wirtschaftlichen nicht überwiegen.

Geringe Breiten für die Wohnstraßen der Heimstätten schreiben schon heute zahlreiche reichsdeutsche Baugesetze vor. Die meisten neueren weisen auf die Notwendigkeit verschiedener Breitenabstufungen hin, bzw. fordern sie nur zweckmäßig entsprechend oder gestatten doch wenigstens geringe Breiten. Die Befestigungen können nach vielen deutschen Baugesetzen unter Umständen recht einfach sein oder es wird die Anlegung der ortsbaupolizeilichen Regelung frei gegeben. So in dem sächsischen Baugesetz vom 1. Juli 1900/20. Mai 1904, welches Straßenbreiten bis zu 6·00 *m* gestattet. Ähnliches verfügt das badische Ortsstraßengesetz vom 15. Oktober 1908 und die württembergische Bauordnung vom 28. Juni 1910[54]). Der preußische Runderlaß des Ministers der öffentlichen Arbeiten v. Breitenbach vom 26. März 1917 und der frühere vom 20. Dezember 1906 fordern sogar geringe, einfach befestigte Breiten[55]), ebenso der bayrische Erlaß vom 23. Dezember 1909 und der badische vom 11. September 1916. Alle genannten legen ganz ausdrücklich die Notwendigkeit geringer Straßenherstellungskosten und einer einfachen Befestigung für den Kleinhausbau fest. Es sind eben heute schon allgemein anerkannte städtische Notwendigkeiten und daher wiederholt gefordert, wie z. B. durch den Rheinischen Verein für Kleinwohnungswesen H. Kampffmayer, Generalsekretär der deutschen Gartenstadtgesellschaft, Karlsruhe, und erst vor kurzem wieder durch den Vorsitzenden der Gartenstadt Schönau Hackstein. Vereinfachungen im Straßenbau bei Kleinwohnungsbauten wurden auch schon in Leipzig, Dresden, Kiel, Halle und vielen anderen Städten tatsächlich eingeführt. In zahlreichen Gartenstädten sind schmale, einfach ausgestattete

---

[54]) W. Liebmann: „Württembergische Bauordnung vom 28. Februar 1910," Stuttgart, 1911.

[55]) Abgedruckt in R. Eberstadt: „Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage," Jena, 1910 und 1918. Es heißt im Erlaß ausdrücklich. „Für Wohnstraßen sind nicht allein geringere Breiten, sondern auch einfachere Befestigungen als in Geschäftsstraßen zulässig." Der deutsche Verein für öffentliche Gesundheitspflege forderte schon 1885 durch Stübben und Becher die Straßen, welche lediglich zur inneren Aufteilung des Baulandes dienen, mit „tunlichst geringer Breite" und „möglichst einfach und billigst".

Wohnstraßen angelegt worden und haben sich bestens bewährt[56]).

k) Baublöcke. Die Anlage der Baublöcke in entsprechender Größe und Art ist für die richtige, vor allem wirtschaftliche Gestaltung des Heimstättenbaues von großer Bedeutung. Denn eine ungünstige Baublockanordnung hat im allgemeinen schlechte Grundrißlösungen zur Folge. Diese bringen aber nicht nur gesundheitliche und schönheitliche Nachteile mit sich, sondern wirken auch auf den Hausbau mittel- und unmittelbar verteuernd, da sie z. B. eine schlechte Raumausnützung, übermäßigen Mauerаufwand usw. ergeben. Eine richtige Baublockanlage im Bebauungsplane wäre nach den österreichischen Bauordnungen ohneweiters möglich. Die unten nicht genannten enthalten überhaupt keine bezüglichen Bestimmungen darüber. Soweit aber solche vorhanden sind, erscheinen sie ganz allgemein gehalten. Sie verlangen nicht mehr als eine solche Gestalt und Größe der Bauplätze bzw. Baustellen, daß auf denselben zweckmäßige, den Anforderungen an Licht und Luft entsprechende Gebäude aufgeführt werden können. Diese Forderung enthalten die Bauordnungen für Wien § 5, Prag samt Vororten, Pilsen und Budweis § 8, Brünn, Olmütz, Znaim und Vororte § 11, Krakau § 16 d, Triest Art. 57, Pola Art. 11 und Bozen § 11, dann für Böhmen und Mähren außer den oben genannten Städten § 13 bzw. § 12, Schlesien § 8, Niederösterreich außer Wien § 8. Ähnliche Bestimmungen wie die genannten Bauordnungen enthalten auch die Regelungen für die Dorfgemeinden, kleineren Städte und Städte Galiziens § 17, sowie für Steiermark außer Graz § 29. Daß nach den Bauordnungen für Mähren außer Brünn § 1, die mährischen Städte, welche eine besondere Bauordnung besitzen, § 11 und jene für Pola Art. 11 die Baugruppen rechtwinklig sein sollen, ist nach dem vorgängig Gesagten letzten Endes ohne Bedeutung, da dies nur „tunlichst" geschehen soll.

Hervorzuheben ist noch die Bauordnung von Krakau vom 18. Juli 1883, welche als einzige im § 16 d ein genaues

---

[56]) H. Kampffmayer „Die Gartenstadtbewegung," Leipzig, 1909: „Die Wohnstraßen sollen so geführt werden, daß ihre Benützung für den Durchgangsverkehr gar nicht in Frage kommt . . . entsprechend leichter und billiger hergestellt . . . Für den Fahrdamm wäre eine einfache Befestigung genügend." Hackstein im „Westfälischen Wohnungsblatt", Jänner-Februarheft 1918.

Maß, und zwar für Bauplätze eine Mindestfläche von 10.000 m^2 fordert. Ein solches Ausmaß ist für eine Kleinhausverbauung wohl zu hoch, obgleich im allgemeinen die Baublöcke nicht zu klein anzuordnen sein werden. Denn je größer sie sind, desto weniger Straßen werden notwendig und desto geringer sind die sich verhältnismäßig ergebenden Kosten. Die notwendigen Mindestausmaße der Baustellen werden desgleichen nur in der eben genannten Bauordnung in Zahlen angegeben, und zwar mit $12\,m \times 25\,m$. Diese Maße sind ebenfalls zu groß. Freilich können sie auch schon nach der Krakauer Bauordnung verringert werden, da sie nur „in der Regel" eingehalten werden brauchen.

Es wäre also, um überall eine richtige Anlage der Baublöcke durchführen zu können, bei keiner Bauordnung, auch der Krakauer nicht, eine Änderung notwendig. Doch ist, wie hinsichtlich fast aller übrigen baugesetzlichen Verhältnisse, die bloße Ermöglichung nicht genügend. Es wird angezeigt sein, positiv und ausdrücklich darauf hinzuweisen, daß die Baublöcke immer den Anbauverhältnissen entsprechen müssen, und daß sie sich insbesondere danach zu richten haben, ob Rand- oder Innenverbauung und ob Hintergärten vorgesehen sind. Die Baublöcke sind also zu individualisieren. Diese Forderung ist so selbstverständlich, daß über ihre wiederholte Aufstellung durch die oben genannten Verbände, dann v. Gruber schon vor 25 Jahren, weiter insbesondere R. Eberstadt und viele andere nicht ausführlicher gesprochen zu werden braucht. Im allgemeinen sollen die Baublöcke zwar lang, doch möglichst untief und von Zwischenwegen durchbrochen sein. Das hat schon C. Strinz in seiner lesenswerten eingehenden Untersuchung über die wirtschaftlichste Baublockform vorgeschlagen [57]).

Bemerkt sei nur noch, daß die Baublöcke zu allen Zeiten ruhiger städtebaulicher Entwicklung den Anbauverhältnissen angepaßt wurden. Selbst zur Zeit der landesfürstlichen Bautätigkeit, die doch ihr Ziel in möglichster Gleichförmigkeit suchte, gab es eine deutliche Individualisierung bei der Baublockgestaltung, wie die Vorschreibung der Haustypen, Fensterzahl usw. zeigt.

l) Innenverbauung (Hofbestimmungen). Die österreichischen Bauordnungen enthalten eine Reihe von Bestimmungen über die Höfe, welche die Innenverbauung regeln

[57]) C. Strinz-Bonn im „Städtebau" 1907.

sollen. Alle diese Anordnungen reichen nicht aus, um eine zwar wirtschaftlich möglichst günstige, aber doch nicht gesundheitsschädliche Verbauung zu gewährleisten. Da die Art der Innenverbauung für die Heimstätten aus wirtschaftlichen Gründen von allergrößter Bedeutung ist, sind auch die Hofbestimmungen außerordentlich wichtig. Die Mehrzahl der Bauordnungen enthält ziemlich gleichartige Normen. Meist wird ein Prozentsatz für die von jedweder Verbauung freizuhaltende Mindesthoffläche des Grundstückes festgesetzt. Am öftesten sind 15 % angegeben, wie in den Bauordnungen von Mähren außer Brünn, Olmütz, Iglau, Znaim und Vororte § 78, für die genannten Städte § 76, Böhmen ohne Prag samt Vororten, Pilsen, sowie Budweis und diese Städte in dem § 56, Wien § 53, Lemberg § 26, Krakau § 24, Pola Art. 74, Salzburg § 42, Laibach § 48. Von den ländlichen Bauordnungen gehören neben den beiden schon oben genannten auch jene von Niederösterreich außer Wien § 57, Land Salzburg (ohne die Stadt gleichen Namens) und Tirol, außer Innsbruck, Bozen, Meran und Trient § 17 dazu. Nach den Bauordnungen von Schlesien § 73 und Lemberg § 26 wird ein Satz von 25 %, manchmal auch von 20 %, wie in der Bauordnung für die Städte der Bukowina außer Czernowitz § 41 und Krakau § 24, festgelegt. Die Bauordnung für Klagenfurt bestimmt die mindestfreizuhaltende Fläche im inneren Stadtteil mit 20 %, im äußeren mit 40 %, Meran geht bis auf zwei Drittel, bzw. drei Viertel hinauf. Manchmal sind die Mindestlängenmaße für die Hofflächen angegeben, wie in der Bauordnung für die Städte der Bukowina außer Czernowitz, Krakau § 24, Triest Art. 46 und Meran § 1.

Neben diesen Bestimmungen enthalten zahlreiche Bauordnungen, wie jene für Linz, Wels, Urfahr, Gmunden, Ried und Steyr § 40, für Kärnten außer Klagenfurt § 48 und Bozen § 39, noch die Forderung, daß die Größe der Höfe von der Gestalt derselben, den Abmessungen der anrainenden Gebäude usw. abhängig oder „zureichend geräumig" u. dgl. sein soll. Zwei Bauordnungen, und zwar jene für Salzburg außer der Stadt gleichen Namens § 49 und Bozen § 39 enthalten keine anderen Forderungen als die letztgenannten. Einige wenige ländliche Bauordnungen, nämlich jene von Oberösterreich außer Linz, Wels, Urfahr, Gmunden, Ried und Steyr, die Dorfgemeinden, kleineren Städte und Marktorte, sowie die größeren Ortschaften Galiziens, die 29 (genannten) bedeutenderen galizischen Städte, Istrien

außer Pola und Dalmatien enthalten überhaupt keine bezüglichen Bestimmungen.

Wie sich also auch die jeweilige Bauordnung ausdrücken mag, immer gibt sie durch ihre Bestimmungen über die Höfe die Grundlage für die gegenwärtige, so überaus ungünstige, weil ungeregelte Verbauung. Dies hat auch z. B. die zweite österreichische Wohnungskonferenz vom 23. und 24. Oktober 1912 dargelegt[58]). Auch die Bestimmungen der Bauordnungen, welche auf eine Zusammenlegung der Hofräume hinzielen, taugen nicht viel. Denn damit, daß, wie z. B. nach der Bauordnung für Mähren außer Brünn, Olmütz, Iglau, Znaim und Vororte § 78 und die genannten Städte § 76 einige Erleichterungen hinsichtlich der Hofabmessungen gewährt werden oder die Hofzusammenlegung „nach Möglichkeit" gefordert wird (Bauordnung von Schlesien § 73), ist nichts erzielt.

Die heutige ungeregelte Hofverbauung müßte von vornherein grundsätzlich verboten werden, und zwar allgemein, also durch Änderung aller jener Bauordnungen, welche eine der oben genannten Hofbestimmungen enthalten, und durch Ergänzung der übrigen. Ist eine Innenverbauung vorgesehen, so dürfte eine solche nur geregelt, nämlich durch Hofzusammenlegung, zugelassen sein, wie dies schon oft und oft gefordert wurde. Die Bestimmung und Regelung der Gebäudeentfernung hätte, wie dies insbesondere Chr. Nußbaum verlangt, durch Angabe der notwendigen Mindestverhältnisse Haushöhe — Frontabstand zu geschehen. Doch dürfte sie nicht einheitlich, sondern müßte für Straßen- und Hofseite getrennt und abgestuft erfolgen. Im allgemeinen wird bei Querdurchlüftbarkeit der Wohnungen an der einen Front bis auf $^1/_1$ bis $^5/_4$, an der anderen auf $^5/_4$ bis $^3/_2$ herabgegangen werden können, bei Hofanlagen auf etwa $^1/_2$, bzw. $^1/_1$. Das Mindestmaß von Wichen, d. h. der Seitenabstände der Bauten

---

[58]) Sitte sagte auf der zweiten österreichischen Wohnungskonferenz vom 23./24. November 1912: „Die Praxis hat gezeigt, daß . . . prozentuelle Mindestmaße nur zu den bereits geschilderten (als überaus traurig dargestellten) Verhältnissen führen." Chr. Nußbaum in „Die Hygiene des Städtebaues, Leipzig, 1907: „Die jetzigen Bestimmungen der Bauordnungen über das Verhältnis der Freifläche des Grundstückes zur Baufläche erfüllen die Ansprüche von Lichtfülle, Luftreinheit und Augenweide fast allgemein in höchst ungenügender Weise. Sie müssen als ein schwacher Notbehelf . . . bezeichnet werden. Trotzdem führen sie . . . zu wirtschaftlichen Härten . . ."

bei offener Bauweise, könnte mit nur 4·00 *m* festgesetzt werden. Es ist bloß die Verbauung mit Innenstraßen, Lichtgassen oder z. B. in der Art von Hofanlagen zu gestatten, wie sie insbesondere der ältere Städtebau in den Wohnvierteln vielenorts so gern verwendet hat. Hiebei wäre die Festsetzung innerer Fluchtlinien (C. Sitte, Reg. Bmstr. Damm) in vielen Fällen günstig. Erst bei vollständig geregeltem Innenbau wird die Verbauung in den Heimstätten, die doch vor allem zweckentsprechende, gesunde und schöne Wohnviertel schaffen soll, selbst bei der privaten Stadterweiterung die richtige werden, wie sie es in den historischen Zeiten des Städtebaues fast immer, natürlich den damaligen Zeitverhältnissen angepaßt, war.

m) Ergebnis: Die Möglichkeit günstiger Heimstättenanlage. Hiemit wäre das Verhältnis zwischen Heimstättenanlage und Baupolizeirecht geklärt. Die Heimstättengründung ist also halbwegs richtig und zweckentsprechend im großen und ganzen auch auf Grund der gegenwärtig geltenden österreichischen Bauordnungen möglich, wenn nur ihre Formulierung, bzw. das Fehlen von Bestimmungen richtig ausgenützt wird. Man muß aber das folgende wohl beachten. Es handelt sich nicht nur um die Gründung von Kriegerheimstätten durch gemeinnützige, städtebaulich geschulte Faktoren, sondern es soll auch mit der zwar kolonialen, jedoch wie heute privatrechtlichen Stadterweiterung gerechnet werden. Diese bedarf aber positiv fordernder baugesetzlicher Bestimmungen, soll die künftige, so überaus wichtige umfangreiche Stadterweiterung auf wohlfundierter Grundlage vor sich gehen. Es sind daher doch letzten Endes die oben dargelegten Ergänzungsbestimmungen, insbesondere für manche besonders rückständige Bauordnungen, unbedingt anzustreben.

n) Systematische Darstellung der Reformbestimmungen. Die wesentlichen baugesetzlichen Reformen seien im folgenden schematisch zusammengefaßt sowie ergänzt, und zwar ohne Rücksicht darauf, inwieweit sie in den bestehenden Bauordnungen schon berücksichtigt erscheinen oder aus ihnen herausgelesen werden können.

Vor allem müssen die Zweckviertelgliederung, d. i. Freihaltung der Wohngebiete von industriell-gewerblichen Betrieben, sowie der Straßen- und Verkehrsmittelausbau gesichert werden. Die Wohnbauten werden, ausschließlich Dachausbau

und Keller, höchstens zwei-, bzw. dreigeschossig anzuordnen sein. Im übrigen hat die Festsetzung und Abstufung der Bebauungsstärke durch Vorschreibung von Ein- bis Achtwohnungshäusern zu geschehen, wobei im Falle der Errichtung von Kleinwohnungen die Anzahl verdoppelt zu gestatten wäre. Gegebenenfalls ist ihre Querdurchlüftbarkeit zu fordern. In einem Geschosse wären im allgemeinen höchstens vier Wohnungen zuzulassen, und zwar mit einer Höchstwohnraumzahl von drei und bloß nach Maßgabe der Notwendigkeit auch vier und mehr, jedoch immer abgesehen von dem über der Hausflur liegenden Raum. Die Verbauung hätte in offener oder geschlossener Art, insbesondere aber auch gruppenweise zu erfolgen.

Zur Erzielung einer einheitlichen Zusammenordnung ist die Aufstellung eines großzügigen, generellen Bebauungsplanes mit allen für die Bebauungsintensität bedeutsamen baulichen Verhältnissen innerhalb möglichst kurzer Zeit (sechs Monaten) anzuordnen. Auf Grund des Hauptplanes sind Detailbebauungspläne zu fordern, welche unter Umständen auch von den privaten Grundbesitzern oder Bauherren geliefert werden können. Es ist Vorsorge zu treffen, daß ein allgemeines Bauverbot zur Verhinderung der Errichtung von Heimstätten nicht mißbraucht wird. Weiter soll ein Enteignungsrecht zur Erlangung des für die Errichtung der Heimstätten notwendigen Grund und Bodens in der Form des jetzigen Enteignungsverfahrens, sowie die Ermöglichung einer auch zwangsweisen Umlegung gefordert werden, wie sie durch das sächsische Baugesetz gegeben ist. Die Erfüllung dieser beiden Forderungen wird wohl schwerer zu erreichen sein, als die aller andern, trotzdem sind sie unbedingt zu stellen. Ferner sind Enteignungsbestimmungen für das notwendige Gelände zur Herstellung von Verbindungsstraßen zwischen Heimstätten und Mutterstadt, wie auch des Straßennetzes selbst aufzustellen. Die Enteignung müßte auch bei mittelbarer Aufschließung ermöglicht werden, und zwar selbst im Falle der privaten Bautätigkeit.

Für die Straßenanlagen der Heimstätten ist eine dem Wohnviertelcharakter angepaßte Führung anzuordnen, und darf überhaupt der ganze Bebauungsplan nicht im geringsten schematisch angelegt sein. Es ist die nur zumindest notwendige Breite zu fordern und eine einfache Befestigungsart auch ohne Gehsteige zuzulassen. 3·50 *m* bis 4·00 *m* Verkehrsraumbreite und je 1·00 *m* breite Gehsteige genügen. Ohne Anordnung von

Fußwegen kann mit 5·00 *m* das Auslangen gefunden werden. Die Verbindungsstraßen zwischen Heimstätten und Mutterstadt sollen zwar etwas breiter sein, sind aber desgleichen nur sehr einfach zu gestalten. Beschotterung und Bekiesung bzw. Bekiesung allein sind jedenfalls für die Befestigung der bloß dem Anrainerverkehr dienenden Straßen bzw. Gehsteige als vollständig zweckentsprechend zuzulassen. Die Größe der Baublöcke ist nicht vorzuschreiben, sondern es sind nun die oben verzeichneten Bemerkungen in die Bauordnungen aufzunehmen. Eine etwa vorgesehene Innenverbauung ist nur geregelt in der dargelegten Art zuzulassen, wofür schon im Bebauungsplan die notwendigen Angaben, wie z. B. Vorschreibung mehrerer Fluchtlinien im Baublockinnern, zu machen sind.

Straßenflucht- und Baufluchtlinien sind voneinander zu trennen. Insbesondere bei offener Bauweise ist keine einheitliche Baufluchtlinie, sondern nur die Einhaltung der notwendigen Mindestmaße, sowie -verhältnisse und damit Abstände zu fordern, und zwar in der oben ausführlicher dargelegten, individualisierten Art. Bei der Gruppenbauweise und selbst dem geschlossenen Reihenhausbau ist desgleichen bei richtiger Bauweise die Vorschreibung einer einheitlichen Baulinie nicht angezeigt. Zumindest ist eine doppelte Fluchtlinie vorzusehen. Auf keinen Fall dürfte für alle Baugruppen eine einheitliche Fluchtlinie vorgeschrieben werden. Vorgärten wären mit 5, bzw. 3 *m* zuzulassen. Die notwendige Mindestentfernung vom Rand der Landstraßen wäre auf 2·00 *m* herabzusetzen. Statt Anordnung von Vorgärten ist die Anlegung städtischer Rasenstreifen anzuregen. Kanalisation und Wasserleitung wären auf keinen Fall ausdrücklich zu fordern. Die Abführung der Tagwässer könnte oberirdisch erfolgen, die Sammlung der Exkremente in Gruben zu Dungzwecken. Die Einrichtung öffentlicher Brunnen würde in vielen Fällen genügen.

B. a) Die Konstruktionsbestimmungen. Mit der Untersuchung des Zusammenhanges zwischen der Anlage der Heimstätten und den notwendigen baugesetzlichen Bestimmungen ist das vorausgesetzte Problem, nämlich das Verhältnis zwischen Heimstättengründung und Baupolizeirecht darzulegen, noch nicht erschöpft. Es ist noch eine letzte baupolizeirechtliche Bedingung für die wohnungsreformatorisch richtige Durchführung von Heimstätten zu fordern, und zwar eine solche, welche die

Errichtung gerade besonders leicht, vielfach sie überhaupt erst möglich macht .

Für den Bau der Wohnhäuser der Heimstätten sind Bestimmungen notwendig, welche sich dem Kleinhaus und Kleinwohnungsbau anpassen. Diese können und müssen daher auch der kürzeren Lebensdauer der Baulichkeiten, den geringeren statischen Erfordernissen entsprechen, ferner dem Umstande, daß die Kleinhäuser hauptsächlich abends und während der Nacht bevölkert sind, angepaßt sein. Sie haben auch die meist geringe wirtschaftliche Kraft und die Anspruchslosigkeit der Mieter zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit der Ausgestaltung aller baupolizeirechtlichen Bestimmungen in solcher Art, daß möglichst einfach und zugleich billig gebaut werden kann. Freilich ist letzteres nur bis zu einer gewissen Grenze anzustreben, damit die zustande gebrachten geringeren Auslagen nicht etwa durch zu große Erhaltungs- sowie die für unser Klima wichtigen Heizungskosten ausgeglichen werden [59]). Trotzdem wird gerade durch die oben genannte Bedingung die Durchführung der notwendigen großzügigen Anlagen auch bei der heutigen Art der privaten kolonialen Stadterweiterung ermöglicht.

Unsere Bauordnungen sind im Durchschnitt, wie schon bei Beginn der Untersuchung des Baupolizeirechtes erwähnt wurde, auf die vielgeschossige Mietkaserne zugeschnitten [60]), und zwar insbesondere die städtischen. Ein besonderer Unterschied zwischen den städtischen und den ländlichen Bauordnungen ist also, genau so wie hinsichtlich der bis nun dargelegten baugesetzlichen Verhältnisse, auch bezüglich der Vorschriften über die Konstruktionsart nicht vorhanden. So ziemlich alle Bauordnungen besitzen genau genommen mehr oder weniger gleichartige Bestimmungen, der Form nach und in unwesentlichen Dingen freilich vielfach verschieden. Wären wenigstens die ländlichen Bauordnungen der örtlichen Bauweise entsprechend und

[59]) Siehe z. B. „Auswüchse der sparsamen Bauweise und anderer Bestrebungen“ von Dr. Kruschwitz, westfälische Wohnungsblätter, August-September 1917.

[60]) Hinsichtlich der reichsdeutschen ähnlichen Verhältnisse siehe die 1916 bei der deutschen Landbuchhandlung Berlin erschienene bezügliche Schrift von Baurat Fischer. Eine Zusammenstellung reichsdeutscher baugesetzlicher Konstruktionsbestimmungen bringt die Dissertation Dewitz, Technische Hochschule zu Dresden.

damit vollkommener ausgebildet, so würde das für die Gründung von Heimstätten außerordentlich vorteilhaft sein. Denn diese werden auch als städtische Vororte vielfach außerhalb der Stadtgemarkungen schon auf Gebiete zu liegen kommen, für welche die ländlichen Bauordnungen gelten. Die Heimstättenbauweise wird aber immer, selbst im Falle der Errichtung im Umgebungsgebiet der Großstädte, einen mehr ländlichen und kleinstädtischen Charakter zu erhalten haben. Wären gar die städtischen Bauordnungen richtig individualisiert, d. h. würden sie auch die Notwendigkeit der Errichtung von Kleinhauswohnvierteln berücksichtigen, so wäre die entsprechende Ausgestaltung der Heimstätten auch innerhalb des Geltungsbereiches dieser Baugesetze von vornherein ohne weiteres möglich.

Manche Bauordnungen enthalten — als Ausnahmen — zwar in gewissen Beziehungen, z. B. hinsichtlich Dachbodenräume usw., geringere Ansprüche an die Konstruktion. Es sind dies, wie aus den unten gebrachten Darlegungen ersichtlich, einige städtische, wie auch ländliche. Im allgemeinen stellen aber die österreichischen Bauordnungen bezüglich der Konstruktionen ziemlich gleichartig sehr hohe Forderungen auf. So wird als Mindeststärke 60 *cm* bei einer Zimmertiefe von mehr als 6·50 *m* gefordert, bei Umfassungsmauern aus Ziegelmauerwerk im obersten Geschoß 45 *cm* bzw. 60 *cm* bei einer Zimmertiefe von mehr als 6·50 *m*, wobei unter das erstgenannte Maß auch bei zweigeschossigen Bauten nicht herabgegangen werden darf. Die Bauordnung für Trient verlangt § 32 sogar eine Stärke von 56 *cm* der Außenmauern im obersten Geschoß, wenn sie aus Bruchsteinen errichtet werden. Eine Ausnahme bildet nur die Bauordnung für Triest Art. 27, der 35 *cm* bei Ziegelmauerwerk genügen. Die Mittelmauern werden im obersten Geschoß mit 60 *cm* und bei zweigeschossigen Häusern meist mit 45 *cm* Stärke gefordert. Riegelbauten sind nicht oder nur ganz ausnahmsweise zulässig. Nach der Grazer und der Klagenfurter Bauordnung sind Riegelbauten unter keinen Umständen möglich. Dachbodenwohnungen sind nur unter ganz besonderen Bedingungen gestattet, und zwar gewöhnlich, wenn sie höchstens unmittelbar über dem zweiten Stockwerk gelegen und feuersicher durch massive Wände von den angrenzenden Teilen des Dachbodens getrennt sind. Nach der Bauordnung von Meran dürfen Dachbodenräume nicht nur bloß unter sehr erschwerenden Bedingungen, wie vollständig

feuersichere Herstellung der ganzen Baulichkeit u. dgl. erstellt werden, sondern es bedarf hiezu einer besonderen Genehmigung. Die Bauordnung für die vielenorts so überaus eng gebaute Stadt Salzburg gestattet dagegen als Ausnahme in § 41 ganze Dachwohnungen, wenn nur einige feuerpolizeiliche Normen erfüllt sind. Die Stiegen müssen feuersicher sein. Aborte sind in unmittelbarer Verbindung mit den einzelnen Wohnungen anzulegen usw.

Die österreichischen Bauordnungen sind also, soferne sie überhaupt einschlägige Bestimmungen aufweisen, hinsichtlich der Kleinhausverbauung fast alle recht ungünstig. Trotzdem ergibt sich bei genauerem Hinzusehen, daß in den Geltungsgebieten fast aller Bauordnungen doch mit dem Kleinhausbau mehr angepaßten Konstruktionsvorschriften gerechnet werden kann. Denn eine große Zahl von Bauordnungen ermöglichen bei ihrer entsprechenden Handhabung einen Ausweg, indem sie zwar für die Regel hohe Anforderungen stellen, hinterher aber von gewissen „Erleichterungen" sprechen. Durch sie ergäbe sich immerhin eine Verminderung der Baukosten von etwa 10 %, selbst 20 %. Eine richtige Staffelung der Bauordnungen mit Rücksicht auf eine Kleinhausverbauung bedeutet dies freilich keineswegs. Das möge hiemit ausdrücklich festgestellt werden, um nicht etwa ein ungerechtfertigt günstiges Bild entstehen zu lassen. Diese „Erleichterungen" sind, soweit sie von besonderem Interesse erscheinen, im folgenden dargelegt.

Konstruktive „Erleichterungen" enthält — von den städtischen Bauordnungen — vor allem jene für Wien § 82, § 83, sowie § 105. Nach dem erstgenannten Paragraph ist es dem Gemeinderat vorbehalten, für einzelne Gebietsteile die Art der Verbauung zu bestimmen. Diese kann in geschlossener Front mit Vorgärten oder offen, mit oder ohne Vorgärten, erfolgen. Desgleichen ist die Breite der Vorgärten und der zwischen den Bauten zu belassenden Wiche durch die Gemeinde zu bestimmen. Auch die geringste und größte Höhe der Häuser, sowie die Geschoßzahl kann besonders festgesetzt werden. Der § 83 der Wiener Bauordnung ermöglicht es ferner der Gemeinde, die Wirksamkeit der in der Bauordnung angegebenen Erleichterungen für ein geeignetes Gebiet eintreten zu lassen. Freilich kann dies bloß für zehn Jahre geschehen, doch würde einer etwa notwendigen Verlängerung dieser Frist gewiß nichts im Wege stehen. Die Erleichterungen gestatten den Riegel- und Blockbau mit Aus-

mauerung. Wohnräume können auch im Dachboden angelegt werden, da es sich um Familienhäuser handelt. Die Umfassungsmauern von Häusern, die ebenerdig sind, brauchen nur 30 *cm* zu betragen. Einschließlich der gestatteten Dachwohnungen können sie also zweigeschossig sein. Für höhere Gebäude genügen bei den Außenmauern 30 *cm* im obersten Stockwerk. Die Stiegen brauchen nicht mehr als 1 *m* breit zu sein und dürfen in Holz hergestellt werden. Die für die Gültigkeit der Erleichterungen notwendige Bedingung, daß die Wohnhäuser außer dem Erdgeschoß nicht mehr als zwei Stockwerke erhalten, hindert nicht. Denn mehr als dreigeschossige Häuser wären für Heimstätten von vornherein nicht zuzulassen. Die Wiener Bauordnung gibt also schon wesentliche Erleichterungen, welche die Errichtung von Heimstätten verhältnismäßig einfacher als nach den allgemein gültigen Bauordnungsvorschriften und damit billiger ermöglichen würden.

Allgemeine Bestimmungen, welche jenen der Wiener Bauordnung ähnlich sind, enthalten die baugesetzlichen Regelungen von Krakau im § 16 d und von Triest Art. 52. Nach der Bauordnung von Krakau kann der Stadtrat für einzelne Bezirke und Straßen besondere Bestimmungen in bezug auf die Blockgröße sowie die Verbauungsart, nämlich Entfernung der Gebäude von der Regulierungslinie und von den benachbarten Bauten, Höhe der Gebäude, Zahl der Stockwerke, Ausmaße der Hofräume und Bauplätze, erlassen. Ansonsten sind aber Erleichterungen nicht vorgesehen. Riegelbauten sind unzulässig, desgleichen von vornherein Dachwohnungen. Im Geltungsgebiete der Triester Bauordnung werden die allgemeinen Bestimmungen recht gute Dienste leisten können. Denn nach dem Art. 52 des genannten Baugesetzes kann die Behörde bei Erteilung der Baubewilligung Bedingungen auferlegen, welche durch die besonderen Verhältnisse des Falles geboten sind. Diesbezüglich wird die Gemeinde nicht weiter beschränkt. Doch handelt es sich in diesem Falle (wie in der unter den ländlichen Bauordnungen verzeichneten Dalmatiner Bauordnung) um „Bedingungen". Daher ist es nicht ganz sicher, ob Verminderung von Mauerstärken u. dgl. unter diesem Ausdruck verstanden werden könnten. Jedenfalls wäre eine solche Auslegung der Bauordnung zu gestatten. Weiter kann die Behörde Abweichungen von den Bestimmungen der Bauordnung gewähren, wenn die in Aussicht genommenen Arbeiten die Verbesserungen der gesundheitlichen

Verhältnisse bezwecken. Auch diese Erleichterung könnte bei entsprechender Auslegung gute Dienste leisten. Vor allem gilt dies aber von dem sehr beachtenswerten Art. 75, nach welchem bei Bauführungen auf dem Lande die Behörde sich darauf zu beschränken hat, nur das im Hinblick auf die öffentliche Sicherheit und die Hygiene Unerläßliche anzuordnen, um solche Bauführungen zu erleichtern und weniger kostspielig zu gestalten. Einige, in der Bauordnung für Triest gegebene besondere Erleichterungen können von der Behörde für Bauten auf dem Lande zugestanden werden, doch sind sie nicht sonderlich weitgehend.

Eine Reihe von Bauordnungen ermöglicht Erleichterungen zwar nur für gewisse Gebiete, doch kommen gerade sie für die Heimstättengründung in Betracht. Es kann daher mit der Verwertbarkeit dieser bedingten Erleichterungen für den Heimstättenbau gerechnet werden. Nach den Bauordnungen für Laibach Art. II und §§ 74 bis 86 und von Linz, Wels, Urfahr, Gmunden und Ried §§ 58 bis 69 gelten gewisse Erleichterungen für die äußeren Bezirke bei offener Bauweise. Nun werden aber die Heimstätten nur in äußeren Stadtgebieten zu errichten sein und da nach der Bauordnung unter der offenen auch eine Gruppenbauweise verstanden erscheint, so ist auch die letztere Bestimmung bei der Errichtung von Heimstätten nicht weiter hinderlich. Die Erleichterungen selbst sind im wesentlichen jenen der Wiener Bauordnungen ähnlich. Ebenso gestatten im äußeren Bezirke bei Anwendung der offenen Bauweise die Bauordnungen für Meran im § 54 und § 55, Innsbruck §§ 73 bis 81 und die Stadt Salzburg §§ 67 bis 77 gewisse Erleichterungen. Die letztgenannten Bauordnungen enthalten schon entscheidende Begünstigungen, und zwar ebenfalls ähnlich jenen für Wien. Auch die Bauordnung für Czernowitz gibt im § 29 und den folgenden Erleichterungen, welche für die äußeren Gebiete zu gelten haben. Deren Grenzen sind vom Gemeinderat festzustellen. Die Bauordnung für Trient sagt allgemein § 77, daß für den äußeren Bezirk Erleichterungen gewährt werden können, weshalb diese Bauordnung teilweise zu den erstverzeichneten gehört.

Noch zahlreiche andere Bauordnungen enthalten Erleichterungen, welche jedoch nur unter gewissen Voraussetzungen zulässig sind. Diese sind aber bei der Errichtung von Kriegerheimstätten immer vorhanden oder es steht zumindestens ihrer Erfüllung nichts im Wege. Die Bauordnungen für Brünn, Olmütz, Iglau und Znaim, samt deren Vororten und von Pola lassen die Er-

leichterungen der §§ 101 bis 112, bzw. Art. 95 bis 103 nur zu, wenn die Bauten nach der offenen Bauweise errichtet werden. Diese wird auch von den Bauordnungen für die Stadt Salzburg §§ 67 bis 77, Laibach §§ 74 bis 86, Innsbruck §§ 72 bis 81, Meran § 54 und § 55, sowie für Linz, Wels, Urfahr, Gmunden und Ried §§ 58 bis 69 gefordert, wenn die normierten Erleichterungen anwendbar sein sollen. Unter der offenen Bauweise ist dabei wiederum auch eine solche in Gruppen verstanden. Die genannten Bauordnungen führen meist noch einige andere Bedingungen für die Zulässigkeit der Erleichterungen an, welche für die Heimstättenanlage desgleichen immer gegeben sind. So zerstreute Lage, entferntere Lage von den Hauptverkehrsadern und „sonstige wirtschaftliche Verhältnisse". Die Erleichterungen selbst sind bei den erstgenannten Baugesetzen wiederum, ähnlich jenen der Wiener Bauordnung, verhältnismäßig weitgehend. Gleichartige Erleichterungen ermöglicht die Bauordnung für Prag samt Vororten, Pilsen und Budweis §§ 98 bis 108, dann jene für Lemberg §§ 60 bis 68. Sie sind aber nur dann zulässig, wenn Gründe zur Verbauung gelangen, welche von der Baubehörde als hiezu geeignet erkannt werden. Eine weitere Bedingung, bei deren Vorhandensein die Erleichterungen in Kraft treten können, ist bei der letztgenannten Bauordnung die größere Entfernung von den dichter verbauten Vorstädten. Einzelne Erleichterungen normiert noch die Bauordnung für die Städte der Bukowina außer Czernowitz, wenn die Baulichkeiten entlegen und in vereinzelter Lage errichtet werden oder die Bevölkerung eine arme ist. Die unten dargelegten weitergehenden Erleichterungen enthält unter ähnlichen Bedingungen auch die Bauordnung für die Städte (und das Land) Schlesien.

Von den ländlichen Bauordnungen bestimmen jene für Schlesien § 85 und für Krain §§ 71 bis 75, daß bei Gebäuden in Dörfern und Märkten (wenn die Gebäude zum Selbstbewohnen dienen) Erleichterungen gewährt werden können. Diese beziehen sich im wesentlichen wiederum auf die Möglichkeit der Errichtung von Bauten mit Riegelwänden und aus Holz, die Herstellung hölzerner Stiegen und Gänge und die Beschränkung der notwendigen lichten Höhe der Wohnräume auf 2·50 *m*. Ausbauten können aus Holz hergestellt werden, desgleichen die Aborte und Holzlagen, deren Anlage auch im Hofe gestattet wird. Dachkammern sind immer gestattet, wenn sie vollständig feuersicher abgeschlossen sind. Ähnliche Bestimmungen enthalten die länd-

lichen Bauordnungen für Oberösterreich in den §§ 16 usw., und jene der Landgemeinden, sowie Marktorte der Bukowina § 20 usw. Auch nach den galizischen Bauordnungen würden sich zur Not die gleichen Vereinfachungen und Erleichterungen in der Bauweise erzielen lassen. Die Bauordnung für Salzburg außer der Stadt gleichen Namens vom 7. Juli 1879 gestattet desgleichen Dachwohnungen bei vollständig feuersicherer Erstellung, während die Errichtung von Fachwerksbauten sehr erschwert ist. Doch können nach den für die Aufführung ebenerdiger Bauten auf dem Lande geltenden erleichternden Bestimmungen der §§ 79 bis 83, gegebenenfalls auch Fachwerkbauten errichtet, desgleichen die oben dargelegten Erleichterungen gewährt werden. In Tirol gehen die Erleichterungen, welche am Lande gewährt werden können, ganz besonders weit. So sind Riegel- und Holzbauten gestattet, sogar die Dachbodenräume können ganz aus Holz hergestellt werden. Desgleichen werden auch nach der Vorarlberger Bauordnung vom 20. März 1886 bedeutende Erleichterungen gewährt. Geringfügige, besondere Erleichterungen für Bauten am Lande enthält die Bauordnung für Steiermark außer Graz, ähnlich jene für Istrien außer Pola und von Dalmatien. In der unten angezogenen Bauordnung für Kärnten außer Klagenfurt, finden sich für Bauten auf dem Lande desgleichen besondere Bestimmungen.

Weitergehende Erleichterungen ermöglichen auch die Bauordnungen für Mähren vom 16. Juni 1894, Böhmen vom 8. Jänner 1889 und Niederösterreich vom 17. Jänner 1883 außer den oben genannten Städten in den §§ 103 bis 118, §§ 99 bis 114 bzw. §§ 91 bis 108. Nach der Bauordnung für Kärnten außer Klagenfurt, werden nach den §§ 76 bis 81 einzelne Erleichterungen zu erlangen sein, darunter die Errichtung von Baulichkeiten im Riegelbau. Die nach den unbeschränkt gültigen Bestimmungen des § 56 gestatteten Dachkammern dürfen aber keine Holzstiege erhalten. Die Gültigkeit der Erleichterungen hat aber die zerstreute Lage der Gebäude oder die entfernte von den Hauptverkehrsadern und ähnliches zur Voraussetzung. Die genannten Bedingungen treffen, wie schon oben bemerkt, für die Anlage der Heimstätten natürlich ohne weiteres zu. Interessant und beachtenswert ist, daß die Erleichterungen auch gewährt werden können, wenn es besondere wirtschaftliche Verhältnisse günstig erscheinen lassen.

Wie in den oben genannten städtischen Bauordnungen, sind

auch nach einigen ländlichen Bauordnungen allgemein gehaltene Bestimmungen vorhanden, die sehr gute Dienste leisten könnten. Eine bemerkenswerte Bestimmung enthält die Bauordnung für Steiermark ohne Graz im § 30, und zwar nach Normierung einer Reihe von erleichternden Bestimmungen für Bauausführungen auf dem flachen Lande. Nach dem genannten Paragraph können die Bezirksbehörden von den in der Bauordnung enthaltenen Vorschriften Abweichungen gestatten, wenn diese notwendig, rätlich oder doch ganz unbedenklich erscheinen. Auch in den Bauordnungen für Dalmatien und Istrien außer Pola findet sich im Abschnitt V bzw. IV, welcher gewisse Erleichterungen normiert, noch eine besondere Bestimmung, die für die Errichtung von Heimstätten außerordentlich ausnützbar wäre. Es heißt nämlich im § 55, bzw. § 47, daß die Baubehörde überhaupt zu trachten hat, die Bauführungen auf dem Lande zu erleichtern und wenig kostspielig zu machen, indem sie sich nur darauf beschränkt, vorzuschreiben, was zur Wahrung der Rücksicht der öffentlichen Sicherung unumgänglich notwendig ist.

b) Ergebnis: Die Erleichterungen als Ausweg. Die obige Darlegung zeigt, daß bezüglich der Bau- und Wohnungserstellung, d. h. hinsichtlich der Konstruktionsart, dasselbe Verhältnis vorhanden ist, wie bezüglich der notwendigen Art der Heimstättenanlage. Der größte Teil aller Bauordnungen wird es zur Not halbwegs ermöglichen, daß auch ohne besondere Änderungen Kleinhäuser einfach und billig hergestellt werden können. Manchmal finden sich schon ganz bedeutsame Vereinfachungen in der Konstruktionsart. Zwar ist die Festsetzung von „Erleichterungen" an und für sich natürlich verwerflich. Denn es wird damit die notwendige soziale Individualisierung des Stadtbauwesens nicht ermöglicht. In unserem besonderen Falle könnte aber, da die „Erleichterungen" ein Hintertürchen abgeben, mit ihnen doch das Geforderte geleistet werden.

c) Die notwendigen Reformmaßregeln. Trotz alledem wird es, und zwar genau so wie bei der Darlegung der notwendigen Anlage der Heimstätten begründet, doch angezeigt sein, von vornherein für die Heimstättengründung gültige, dem Kleinhaus- und Wohnungsbau angepaßte und zweckmäßige Konstruktionsbestimmungen festzulegen. Im wesentlichen handelt es sich um folgende notwendige Bestimmungen.

Die Konstruktionsvorschriften haben für einen Kleinhausbau zu gelten, bei welchem die Bauten ausschließlich Dachausbau und ohne Keller höchstens zwei-, bzw. dreigeschossig anzunehmen sind. Die Verbauung hätte in offener und geschlossener Art, insbesondere aber gruppenweise zu erfolgen. Vor allem ist die Zulassung des ausgemauerten, mit Holz beiderseits abgeschalten Riegelbaues, also die durchgängige Anwendung des Fachwerkbaues bei der zweigeschossigen Bauweise auch für tragende Wände zu fordern. Nur für die Brandmauern ist ein Fachwerksbau nicht zu gestatten. Der Sockel wäre immer zu mauern und dürfte nur ein feuersicheres Füllmaterial verwendet werden. Kein Holzteil darf weniger als 15 *cm* von einer Feuerstelle oder einem Rauchrohr entfernt sein, welch letztere stets aus feuersicherem Material herzustellen sind. Eine notwendige größere Standfestigkeit wäre leicht durch Mauerpfeilerverstärkungen zu erzielen.

Die Mauerstärken der mit Decken belasteten Außen- und Mittelmauern bei Ziegelmauerwerk könnten, vorbehaltlich der genügenden Tragfähigkeit, beim Kniestock und den beiden darunter liegenden Geschossen gleich stark zugelassen werden, und zwar mit nur 30 *cm*. Als einzige Voraussetzung wäre eine Deckenspannweite von nicht mehr als 4·5 *m* und Geschoßhöhe als 3·5 *m*, sowie eine Versteifung durch Trennungsmauern, mindestens alle 6·00 *m* zu bestimmen. Im Erdgeschosse, bzw. Keller und Fundament hätte eine Verstärkung um 15 *cm* Platz zu greifen. Als Mindestfundamenttiefe wären bei genügend tragfähigem Grund höchstens 70 *cm* zu fordern. Für unbelastete Brandmauern, deren gemeinsame Aufführung zuzulassen wäre, genügt eine Stärke von 15 *cm* in den beiden obersten Geschossen einschließlich Dachausbau, im übrigen 30 *cm*. Ihre Führung über eine feuersichere Dacheindeckung ist nicht notwendig, sofern sie bis zur Eindeckung reicht. Sie sind massiv bei geschlossener Verbauung alle 40 *m* zu fordern, sonst überhaupt nicht. Trennungswände von Häusern, bzw. Grundstücken können bei Riegelbauten auch aus Fachwerk, beiderseits verputzt, hergestellt werden. Ansonsten wie die Brandmauern, also auch gemeinschaftlich. An Trennungs- wie Brandmauern dürfen Schornsteine mit ihrer lichten Weite angebaut werden. Für Giebelwände (Feuermauern) könnte selbst eine einfache Verbretterung oder eine 15 *cm* starke Ausmauerung zugelassen werden. Die mindeste Mauerstärke der Stiegen bei beiderseits aufliegenden Stiegen ist

mit 30 *cm* festzusetzen, bei unbelasteten Parterregangmauern mit 15 *cm*. Werden die Stiegen aus Holz erstellt, würden Mauerstärken von 15 *cm* in den beiden obersten Geschossen, ansonsten 30 *cm* genügen. Als nicht tragende Scheidewände im Innern der Gebäude genügen die einfachsten und leichtesten Konstruktionen. Sie können unter der Voraussetzung genügender Tragfähigkeit auf Träme gestellt werden.

Die Errichtung von Kellerwohnungen ist zu verbieten; als lichte Kellerhöhe genügt 1·9 *m*, die massive Abdeckung der Keller ist nicht zu fordern. Eine Unterkellerung von Wohnräumen ist nicht notwendig, wenn auf ihre Isolierung geachtet wird. Der Ausbau des Dachgeschosses mit selbständigen Dachwohnungen, wie auch einzelnen Wohnräumen wäre zu gestatten, und zwar auch beim Riegelbau im Falle bloß zweigeschossiger Verbauung und äußerem sowie innerem Verputze. Der Giebelhausbau dürfte, schon um die einfache Erstellung von Dachwohnungen zu ermöglichen, keineswegs verboten sein, sondern möglichst gefördert werden. Die Zulässigkeit des Zusammenhanges zwischen Dach- und Holzdeckenkonstruktion bei zweigeschossigen Bauten würde eine große bauliche Erleichterung bedeuten. Von dem Erfordernis einer feuersicheren Stiege ist abzusehen und könnten die Stiegen ganz aus Holz zugelassen werden. Nur bei dreigeschossigen Bauten in geschlossener Bauform ist ein eingemauertes Stiegenhaus zu fordern. Die Mindestbreite der Stiegen, zwischen den Wangen gemessen, wäre bei zweigeschossigen Häusern mit 80 *cm*, bei den dreigeschossigen mit 90 *cm* zu fordern, wobei das Steigungsverhältnis bis 20·5/23·0 betragen könnte. Eine Breite von 1·00, bzw. 1·10 *m* für die Stiegengänge und Hausfluren ist entsprechend. Statt Kellertreppen genügen hölzerne Leitern. Eine Beschüttung in der Deckenkonstruktion könnte entfallen, was freilich nur für Einfamilien- und Doppelwohnhäuser durchführbar ist. Fehlträme wären, da bei ihrer Anwendung an Konstruktionshöhe sehr gespart wird, ausdrücklich zuzulassen.

Das Mindestmaß der lichten Höhe der Wohnräume wäre mit 2·50 *m*, einzelner Dachbodenräume mit 2·30 *m*, der Keller mit 1·90 *m* festzusetzen. Bei Dachwohnungen hat wenigstens die Hälfte der Decke wagrecht zu sein. Die schräge Dachfläche könnte immer dann bis zum Fußboden hinuntergehen, sofern der Winkel mit diesem mindestens 60° beträgt. Es ist ausdrücklich zu vermerken, daß Dachrinnen und Abfallrohre nicht angeordnet

zu werden brauchen. Die Errichtung der Aborte und Holzlagen wäre bei Einfamilien- und Doppelwohnhäusern auch ohne Verbindung mit den Wohnräumen, also im Hofe, und wenn nicht anders durchführbar, auch anschließend an die nachbarliche Grenze, unter der Voraussetzung des dichten Abschlusses, insbesondere der Abortgruben, zu gestatten. Doch dürfen nicht mehr als zwei Parteien auf einen Abort angewiesen sein. Wasserleitung und Kanalisation wäre in den Bauordnungen nicht zu fordern. Bei statischen Berechnungen ist im Falle des Fehlens eines genauen Nachweises für bewohnte Räume der Kleinhäuser eine Eigenlast von 200 kg/m^2 und eine Nutzlast von 150 kg/m^2 zuzulassen. Bei Kiefern- und Fichtenholz kann mit einer zulässigen Beanspruchung von 100 kg/cm^2 gerechnet werden.

Genau wie neuzeitlichere Vorschriften hinsichtlich der Anlage von Siedlungen längst gefordert wurden, währt auch der Kampf um entsprechende zweckmäßige Konstruktionsvorschriften für den Haus- und Wohnungsbau schon lange genug. Vielfach sind solche gefordert worden, wie von Sitte z. B. auf der zweiten österreichischen Wohnungskonferenz 23./24. November 1912, dann von L. Simony, Th. Bach, J. Stübben und überhaupt allen, welche sich mit Bauordnungsfragen beschäftigt haben[61]). Insbesondere der österreichische Ingenieur- und Architektenverein hat schon (im obigen zum Teil mitbenützte) Vorschläge gemacht, wie der Bau von Kleinhäusern und solcher Wohnungen zu erleichtern wäre[62]). Desgleichen ist

[61]) Z. B. L. Simony spricht in „Neue Untersuchungen über die Wohnungsfragen", I., 2, „Die Bauordnung (Österreichs)," herausgegeben vom Verein für Sozialpolitik, Band XCV, Leipzig, 1901, scharf, aber sehr richtig von dem „Stumpfsinn" und der „Interessensucht" im Bauordnungswesen. Denn die Mehrzahl der geltenden Baugesetze „entbehrt jeder Rücksichtnahme auf die durch die Wissenschaft aufgestellten Forderungen". Sitte sagt in seinem Referat, „Die Bauordnungen und ihre Reform vom Standpunkte des Kleinwohnungsbaues, Erleichterungen," daß „unsere Bauordnungen auf das mehrstöckige Massenmiethaus zugeschnitten sind und die gleichen übertrieben hohen Anforderungen der Stadt- und Feuersicherheit an das ein- oder zweigeschossige Familienhaus gestellt werden".

[62]) Arch. G. Demsky: „Vorschläge zur Förderung des Baues von billigen und hygienischen Kleinwohnungen in Österreich," Wien, 1911. „Vorschläge zu Bestimmungen für den Kleinhausbau in den Bauordnungen," Wien, 1912 (Bauoberkommissär L. Fischer). Siehe auch die „Zeitschrift des österreichischen Ingenieur- und Architektenvereines", Wien, 1911, S. 145 und 221, sowie 1912, S. 285. Aus dem Motivenbericht: „Die österreichischen Bauordnungen sind alle veraltet . . . Aber auch die neueren unterscheiden sich

dies in der zweiten österreichischen Wohnungskonferenz des Jahres 1912 erfolgt [63]). Auch in Deutschland sind wiederholt, wie z. B. durch den Verband deutscher Architekten- und Ingenieurvereine, den Rheinischen Verein für Kleinwohnungswesen, den westfälischen zur Förderung des Kleinwohnungswesens, die deutsche Gartenstadtgesellschaft solche Vorschläge gemacht worden. Der bautechnische Unterausschuß des Reichsverbandes für Kriegerheimstätten in Österreich arbeitete desgleichen, und zwar in der besonderen Beziehung zur Kriegerheimstättengründung, die notwendigerweise zu fordernden baupolizeilichen Bestimmungen aus. Sie stimmen mit den oben geforderten, da Verfasser Referent war, zum größten Teile überein.

Es liegen also schon viele fachmännische Untersuchungen und Vorarbeiten vor, und es bedürfte nur der einfachen Annahme und gesetzlichen Gültigkeit ihrer Ergebnisse. So sind in der im Entwurf vorliegenden neuen Wiener Bauordnung für die Errichtung von Kleinwohnungshäusern besondere Bestimmungen vorgesehen. In § 1 des Entwurfes der Bauordnung für Salzburg 1910 heißt es: „Die in dieser Bauordnung aufgestellten Vorschriften haben . . . insoweit ausschließlich Geltung, als nicht (erstens) einer Gemeinde für deren ganzes Gebiet oder einzelne Teile derselben noch besondere lokalpolizeiliche Vorschriften, kurz Ortsstatute genannt, erlassen werden.“ Im Entwurf für die Bauordnung von Görz und Gradiska wird ausdrücklich bestimmt, daß der Landesausschuß im Einvernehmen mit der Statthalterei noch weitere Erleichterungen normieren kann, und zwar auch für die offene Bauweise, Kleinbauten und den Kleinwohnungsbau.

Bei den heutigen vielfachen Ansichten über die Notwendigkeit hochgeschraubter Forderungen und der Schwerfälligkeit dieser Meinung wird es gewiß schwierig sein, die oben aufgestell-

---

nicht wesentlich von den früher angeführten (ältesten) . . . Wenn die rückständigen Bauordnungen schon im allgemeinen den Häuserbau in Österreich wesentlich verteuern und erschweren, so machen sie das Kleinhaus fast unmöglich . . . Soll das Kleinhaus auch bei uns in Österreich die ihm gebührende Bedeutung erlangen, so ist unbedingt erforderlich, für dasselbe besondere erleichternde Bestimmungen zu schaffen.“

[63]) Siehe „Bericht über die zweite österreichische Wohnungskonferenz, abgehalten zu Wien am 23. und 24. November 1912“, Wien, 1913: Verhandlungsthema „Die Bauordnungen und ihre Reform vom Standpunkte des Kleinwohnungsbaues“, Referate von Dr. Zalud und Arch. Sitte.

ten Bestimmungen tatsächlich durchzubringen. Es muß eben immer wieder auf ihre Rechtmäßigkeit und Notwendigkeit beim Kleinhausbau hingewiesen werden. Daß ein Abgehen von den für die Regel allgemein vorgesehenen starren und hohen Konstruktionsanforderungen beim Haus- und Wohnungsbau der gegenwärtig gültigen österreichischen Bauordnungen möglich ist, zeigen schon diese selber, da sie trotz ihrer starren, hohe Forderungen enthaltenden Form — wenn auch verschämt — die oben ausführlich untersuchten Erleichterungen für den Kleinhausbau normieren mußten. Im übrigen sind zahlreiche reichsdeutsche Neuregelungen weitere Beweise. So vor allem, am schlagendsten, das allgemeine Baugesetz für das Königreich Sachsen vom 1. Juli 1900/20. Mai 1904. Es verlangt — in zweckentsprechender Weise — im § 105 überhaupt nicht mehr, als daß jeder Bau seinem Zweck entsprechend fest und feuersicher hergestellt werden muß [64]). Für die taugliche Beschaffenheit und die Tragfähigkeit der Baustoffe sind die Bauausführenden verantwortlich. Weitgehende Sonderbestimmungen kennt auch die badische Landesbauordnung vom 1. September 1907 in der Fassung der Novelle vom 13. Jänner 1913.

Der preußische Runderlaß des Ministers der öffentlichen Arbeiten v. Breitenbach, betreffend Baupolizeiverordnungen für das platte Land vom 11. Oktober 1909 [65]), stellt sehr große Erleichterungen, insbesondere in bezug auf die Konstruktionsart auf [66]). Auch in dem schon genannten Erlaß desselben Ministers vom 20. Dezember 1906 wird von notwendigen, besonderen Konstruktionsbestimmungen gesprochen. Ausdrücklich und eingehend sind sie desgleichen in dem neuen Runderlaß vom 26. März 1917 festgelegt (s. S. 94). Auch in Sachsen sieht ein Ministerialerlaß vom 10. November 1913 Erleichterungen für den Kleinhausbau vor. Z. B. Wohnungen im Dachgeschoß sind, wenn

---

64) § 105 lautet: „Jeder Bau muß seinem Zweck entsprechend fest und feuersicher hergestellt werden. Für die taugliche Beschaffenheit der Tragfähigkeit der beim Bauen . . . zur Verwendung kommenden Baustoffe, sind die Bauausführenden verantwortlich.

65) Abgedruckt in R. Eberstadt: „Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage." Jena, 1910.

66) Es heißt im Erlaß vor der Aufzählung der zulässigen Erleichterungen: „Besonders ist zu beachten, daß die baupolizeilichen Bestimmungen für Kleinsiedlungen . . . weniger scharfe Anforderungen stellen müssen, als sie umfangreicheren Bauausführungen gegenüber am Platze sind."

auch hie und da nur unter gewissen Voraussetzungen, so doch im allgemeinen zuzulassen. Das ist in Darmstadt, Lübeck, Trier usw. der Fall. Vielfach ist, wie im Reg.-Bez. Wiesbaden, die notwendige Mindeststärke von Umfassungs- und balkentragenden Innenmauern nur gering, und zwar wird sie z. B. vom obersten Geschoß abwärts mit 25, 38, 38, 51, 51 *cm* bestimmt. In Brandenburg braucht die Stärke selbst nicht gemeinschaftlicher Brandmauern durchgehends nur 25 *cm* zu betragen. Der Fachwerksbau findet sich vielfach ohne Einschränkung zugelassen, so in Osnabrück, Ludwigshafen usw. Feuersichere Treppen sind bei Kleinbauten fast nie, auch nicht in größeren Städten wie Köln und Bonn, verlangt. Die Mindestbreite ist z. B. im Reg.-Bez. Arnsburg mit nur 80 *cm* gefordert. In Deutschland ist also eine einfache und billige Herstellung von Kleinhauskolonien im allgemeinen bedeutend leichter als in Österreich. Da die klimatischen Verhältnisse ganz gewiß nicht ausschlaggebend sind, ist dies ein Beweis für die Möglichkeit ihrer Zulassung auch in Österreich.

4. Art der Durchführung der vorgeschlagenen Bauungsreform.

Mit der eben vorgenommenen Darlegung ist die Untersuchung über das Verhältnis zwischen wohnungsreformatorischer Heimstättengründung und Baupolizeirecht abgeschlossen. Allgemein gültig läßt sich also, und das ist das so überaus wichtige Endergebnis der Untersuchungen dieses Kapitels, sagen: Mit Hilfe des gegenwärtigen Bauordnungswesens bzw. einiger anderer Gesetze kann eine großzügige wohnungsreformatorische, nämlich dezentralisierende Anlage, sowie der Haus- und Wohnungsbau der Heimstätten zur Not durchgeführt werden.

Nichtsdestoweniger ist aber, damit insbesondere die private koloniale Stadterweiterung ein festes Fundament finde, auf die Erlassung besonderer Vorschriften zu drängen[67]). Wie

[67]) Bei der zweiten österreichischen Wohnungskonferenz am 23. und 24. November 1912 sagt Oberingenieur Fischer, Wien: „Wir sind wohl alle darüber einig, daß wir mit den alten Bauordnungen nicht auskommen, daß wir aber neue Bauordnungen nicht so leicht bekommen. Daher ist es jetzt vielleicht angezeigter zu fragen, wie kommt man ohne neue Bauordnungen aus? Ich spreche da aus Erfahrung, denn ich habe bei der Baugenossenschaft der Eisenbahner für Ein- und Mehrfamilienhäuser bei zirka 4000 Kleinhäusern mitgewirkt und weiß, wie ohne Bauordnungen auszukommen ist . . . Die nieder-

großen Gewinn solche brächten, also der Einfluß auf die Mietpreishöhe wäre, ist aus dem Grundrenten- und Baukostenanteil, welche im Mietpreis zu bezahlen sind, zu ersehen. Der erste kann bis zu 50 %, ja noch mehr (70 %) ansteigen, der zweite betrug im Frieden oft 50 bis 70 % bei Kleinwohnungen, heute wird er noch etwas größer sein[68]). Die Ersparnis an Baukosten, welche durch die oben geforderten zweckmäßigen Konstruktionsbestimmungen erzielbar ist, kann mit 15 bis 20% und noch viel mehr angesetzt werden, wenn z. B. mit dem Riegelbau gerechnet wird. Der Gewinn durch die Verringerung des Grundrentenanteiles im Mietpreis ist ganz bedeutend höher anzusetzen.

Die geforderten baupolizeirechtlichen Bestimmungen wären am einfachsten, um die kaum zu erzielende oftmalige Regelung durch die einzelnen Länder zu umgehen, reichsgesetzlich festzulegen. Freilich ist zu beachten, daß nach der durch das Staatsgrundgesetz vom 21. Dezember 1867 festgelegten Übung die Gesetzgebung hinsichtlich des Baupolizeirechtes den einzelnen Landtagen obliegt. Jedwede Änderung an den gegenwärtigen vielen Bauordnungen und ihres Kunterbuntes von Bestimmungen wäre aber damit umgegangen, da es sich nur um die Neuerlassung gewisser Normen, welche automatisch die widersprechenden heutigen veralteten Bauordnungsvorschriften aufzuheben hätten, handelte. Vom Plan, die Gemeinden zu berechtigen, fallweise besondere zweckmäßige Vorschriften festzulegen bzw. zuzulassen, so wie dies schon heute die Bauordnungen von Istrien außer Pola IV, Dalmatien V und von Steiermark ohne Graz § 30 gestatten, ist abzuraten. Denn es würden einerseits das oft vorhandene Unverständnis[69]), andererseits die Willkür, welche des-

---

österreichische Bauordnung hat uns in den Bauerleichterungen die Möglichkeit gegeben, solche Kolonien zu errichten . . . Wir haben in Mauer 60 Häuser, in Groß-Jedlersdorf 50 Häuser errichtet . . . Es ist sogar mit unseren Bauordnungen gegangen." Nach L. Abg. Dr. Ott-Schlesien behilft sich Oderberg, indem es „manchmal nach der niederösterreichischen, dann wiederum nach einer anderen Landesbauordnung" baut (III. österreichische Wohnungskonferenz, 1913). Es muß gefragt werden: Ist ein solcher Zustand des Rechtswesens eines doch modern sein wollenden Staates würdig?

[68]) Siehe z. B. auch die „Wohnungsfürsorge", Jännerheft 1917.

[69]) Der seinerzeitige Statthalter von Niederösterreich sagt in seinem Hilfsbuch: „Die Bauordnung vom 17. Jänner 1883 für das Land Niederösterreich" (Manz XVIII), daß „in zahlreichen Gemeinden der Sinn für die Ordnung im Bauwesen noch nicht gehörig entwickelt ist". Das gilt wohl allgemein.

gleichen schon heute eine außerordentlich große ist[70]), künstlich in weitestgehendem Maße gesetzlich Vorschub geleistet sein.

---

[70]) Wie es heute um die Handhabung der Bauordnung aussieht, und welchem Zweck sie oft dienen müssen, mögen zwei Beispiele aus der Praxis zeigen. Im Jahre 1914 mußte eine Änderung der für Mähren mit Ausschluß von Brünn, Olmütz, Iglau, Znaim und deren Vororte, sowie für die genannten Städte geltenden Bauordnungen aus nationalen Rücksichten, um nämlich die Verwendung der Bauordnung gegen die Deutschen zu verhindern, von diesen im Landtag erzwungen werden. Der Volkswohnungsverein in Prag hatte laut seiner Denkschrift 1910 seine großzügigen Arbeiterwohnungsprojekte nach jahrelangem Kampfe mit der tschechischen Prager Gemeindevertretung, welche die Bauordnungsbestimmungen gegen den deutschen Verein ausspielte, fallen lassen müssen. Ferner sei an den wiederholten Mißbrauch der Bauordnungen zur Verhinderung der Errichtung von Krematorien erinnert.

Schlußwort.

Alles, was die Untersuchung über die Zusammenhänge zwischen Kriegerheimstätten, Wohnungsfrage und Bauordnungswesen klarzulegen hat, liegt nun vor. Im ganzen kommen wir zu dem erfreulichen Ergebnis, daß die rasche, zweckmäßige und billige Errichtung von Heimstätten vom baupolizeirechtlichen Standpunkte aus gewiß keiner, etwa wegen ihrer Schwierigkeiten unmöglicher Taten bedarf. Denn sie könnte, wie die Untersuchungen des auf das Baugesetzwesen bezugnehmenden Teiles gezeigt haben, in der Not bei gutem Willen ziemlich allgemein auf Grund der vorhandenen Gesetze durchgeführt werden. Eben darum ist aber eine allgemeine Reform keineswegs schwer durchführbar; fordert eine solche doch an und für sich nicht viel, insbesondere wenn an die so vieles erfassenden Umwälzungen der letzten Jahre gedacht wird. Heimstätten sollen und müssen überall errichtet werden. Die neue koloniale Stadterweiterung, die so Großes bringen soll, darf aber nicht mehr mit längst überholten Anschauungen und unter einem unzulänglichen, ganz veralteten Recht vor sich gehen. Kann sie sich, zumal unter den heutigen städtebaulichen Verhältnissen, wirklich auf jahrhundertalte Normen gründen?[71]) Wir brauchen reichsgesetz-

---

[71]) Mit wie alten Vorschriften heute gerechnet werden muß, zeigt das noch gültige Zirkular der k. k. Landesregierung im Erzherzogtum unter der Enns vom 27. Juli 1805, auf die Erbauung von Kirchen Bezug nehmend. Der Inhalt ist bezeichnend: „In Ansehung der Kirchenbaulichkeiten ist der allgemeine, auch dem kanonischen Rechte und den älteren Verordnungen als jenen vom 10. August 1733 und 27. Februar 1786 (!) beruhende Grundsatz zu beobachten, daß zur Herstellung und Erhaltung der Kirchengebäude . . . Jedoch versehen sich S. Majestät zu der guten Gesinnung der zu einer Kirche eingepfarrten Dominien und Grundobrigkeiten, welche Baumaterialien, als Steine, Ziegel, Kalk und Bauholz in ihrem Bezirke besitzen, daß sich solche, um dieses die Ehre Gottes, und ihrer eigenen und ihrer Untertanen Seelenheil zum Gegenstande habende heilige Werk mit vereinigten Kräften zu befördern (!), zu Kirchengebäuden um den Erzeugungspreis abfolgen lassen werden . . .“ Ein grelles Schlaglicht auf die vorhandene Rückständigkeit der baurechtlichen Verhältnisse wirft ein Urteil des Kammergerichtes in Berlin im Jahre 1913, auf Grund einer am 30. November 1641 (!), also vor fast

liche Vorschriften in der oben dargelegten Art. Aber nicht nur als halbe Maßregel für die Gründung von Kriegerheimstätten gültig, sondern auch für die gemeinnützige Siedlungstätigkeit, wie auch die private koloniale Stadterweiterung überhaupt.

Denn es ist immerfort das Ergebnis der auf die Wohnungsfrage bezugnehmenden Untersuchung zu beachten: Die großzügige, zweckentsprechende Gründung von Heimstätten ist nicht nur eine unserer ersten und heiligsten Pflichten, sie ist auch in unserem eigenen Interesse gelegen. Und zwar insbesondere dann, wenn es sich um Heimstätten nicht nur für Krieger, sondern allgemein zugängliche Wohnheimstätten handelt, auf die doch schon aus wirtschaftlichen Gründen unbedingt hinzuzielen ist. Sollen die Verhältnisse solche bleiben, wie sie eingangs gezeigt wurden? Sollen z. B. noch weitere Familien, bloß weil sie ein Kind haben, obdachlos sein?[72]). Nie und nimmer darf vergessen werden: Die Heimstättengründung, und nur diese, würde unsere gesamte Stadtbauwirtschaft mit einem Schlage großzügig reformieren, die gesamte Wohnungsfrage von Grund auf lösen.

Frisch kann und muß es nun auch bei uns an die Tat gehen, ist es doch höchste Zeit! Kein ernsthafter Widerstand ist von irgend einer Seite zu erwarten. Mögen wieder ruhigere Zeiten kommen: Wir haben dann vorgebaut und können sie voll und ganz nützen.

---

dreihundert Jahren (!), erlassenen baurechtlichen Verordnung. (Siehe Zeitschrift für Wohnungswesen 1913, XI, 9: „Bauordnung und Bebauungsplan." Die Berliner Bauordnung von 1641 im Jahre 1913.)

[72]) Bergmann in den Bremer Nachrichten des 23. Dezember 1910 nach R. Eberstadt: „Wenn die Familie auch in der Lage ist, den Mietzins zu zahlen, ihrer Kinder wegen will sie niemand haben. Und so müßten sie schließlich in irgend einem Loche oder Gang unterkriechen . . ."

Anhang.

I. Die heute geltenden 37 (38) österr. Bauordnungen samt deren wichtigeren Berichtigungen, Änderungen und Ergänzungen (Manz 1911). S. 125.

II. Leitsätze zur Schaffung von Kriegerheimstätten nach den Beschlüssen der vierten österreichischen Wohnungskonferenz, Februar 1916. S. 132.

III. Die Errichtung von Kriegerheimstätten, allgemeine Grundsätze und Genehmigung der Siedlung im XXI. Bezirk in Wien, Stadtratsbeschluß vom 4. November 1915. S. 134.

IV. Grundzüge für ein Kriegerheimstättengesetz, beschlossen vom Hauptausschuß für Kriegerheimstätten in Deutschland am 20./21. November 1915. S. 138.

V. Wohnungs- und Geschäftslokal-Mietpreisschema einer mittleren Großstadt. S. 141.

I. Die heute geltenden 37 (38) österr. Bauordnungen samt deren wichtigeren Berichtigungen, Änderungen und Ergänzungen (Manz 1911).

1. Mähren.

a) „Bauordnung für Mähren mit Ausschluß der Städte Brünn, Olmütz, Iglau und Znaim mit Vororten." Gesetz vom 16. Juni 1894, LGBl. Nr. 64. Druckfehlerberichtigungen: Kundmachung der Statthalterei vom 3. Oktober 1894, LGBl. Nr. 80. Ergänzungen: Insbesondere Gesetz vom 9. Juli 1899, LGBl. Nr. 59 (Kanalerhaltungsgebühr in der Stadtgemeinde M. Ostrau); Gesetz vom 5. September 1902, LGBl. Nr. 61 (Fäkalienausfuhr in der Stadtgemeinde M. Ostrau); Gesetz vom 24. Jänner 1904 (Fäkalienausfuhr in der Stadtgemeinde Zwittau) (§ 83). Ferner eine Anzahl von Kundmachungen der Statthalterei, betreffend die Anerkennung gewisser Fabrikate als feuersicheres Deckmaterial (§ 72). Geringfügige Änderungen.

b) „Bauordnung für die Städte Brünn, Olmütz, Iglau und Znaim und deren Vororte." Gesetz vom 16. Juni 1894, LGBl. Nr. 63. Druckfehlerberichtigung: Kundmachung der Statthalterei vom 3. Oktober 1894, LGBl. Nr. 80. Ergänzungen (Art. II): Verordnung des Statthalters vom 6. Oktober 1903, LGBl. Nr. 64, betreffend die Einbeziehung der Vororte von Brünn in den Geltungsbereich der Bauordnung für die Landeshauptstadt Brünn; vom 17. September 1904, LGBl. Nr. 66, betreffend die Einbeziehung der Vororte von Olmütz in den Geltungsbereich der Bauordnung für die königl. Stadt Olmütz; vom 27. Juni 1910, LGBl. Nr. 51, betreffend die Einbeziehung der Gemeinde Holzmühl in den Geltungsbereich der Bauordnung für die Stadt Iglau. Siehe ferner jene vom 28. Juli 1895, LGBl. Nr. 65, betreffend die Art und Weise der Verfassung und Instruierung der Lagepläne (§ 3). Weitere Ergänzungen:

Insbesondere Gesetz vom 31. Oktober 1902, LGBl. Nr. 76 (Kanaleinschnittsgebühr in Neugasse bei Olmütz); vom 19. März 1910, LGBl. Nr. 30 (Kanaleinschnittsgebühr in Königsfeld bei Brünn); vom 19. April 1911, LGBl. Nr. 40 (Kanaleinschnittsgebühr in Hussowitz bei Brünn) (§ 25)[1]. Ferner (siehe Bauordnung von Mähren) eine Anzahl von Kundmachungen der Statthalterei, betreffend die Anerkennung gewisser Fabrikate als feuersicheres Deckmaterial (§ 70). Geringfügige Änderungen.

2. Böhmen.

a) „Bauordnung für Böhmen mit Ausschluß jener Gemeinden, für welche die Bauordnung vom 10. April 1886, LGBl. Nr. 40, gilt." Gesetz vom 8. Jänner 1889, LGBl. Nr. 5. Änderungen: Novellen vom 17. September 1907, LGBl. Nr. 58: § 96. Novelle vom 7. Mai 1897, LGBl. Nr. 26: § 99. Ergänzungen: (§ 79 und 138) § 89 der Gemeindeordnung (Gesetz vom 24. Oktober 1899, LGBl. Nr. 97), bzw. Kanaleinschnittsgebühren für Nichtstatutargemeinden und Bautaxen. Ferner eine Anzahl von Kundmachungen der Statthalterei, betreffend die Anerkennung gewisser Fabrikate als feuersicheres Deckmaterial für Dächer (§ 74).

b) „Bauordnung für Prag und Vororte, Pilsen und Budweis." Gesetz vom 10. April 1886, LGBl. Nr. 40. Ergänzungen (Art. I): Gesetz vom 22. Februar 1887, LGBl. Nr. 16 (Ausdehnung der Geltung der Bauordnung für Prag und Vororte auf die Stadtgemeinde Pilsen), und vom 26. Dezember 1887, LGBl. Nr. 71. (Ausdehnung der Geltung der Bauordnung für Prag und Vororte auf die Stadtgemeinde Budweis.) Änderungen: Novelle vom 25. Oktober 1902, LGBl. Nr. 73: §§ 79 und 80. Weitere Ergänzungen (§§ 79 und 130): Gesetz vom 19. November 1888, LGBl. Nr. 66 (Kanaleinschnittsgebühr für Prag); § 89 der Gemeindeordnung (Gesetz vom 24. Oktober 1899, LGBl. Nr. 97, bzw. Kanaleinschnittsgebühren und Bautaxen bei Nichtstatutarstädten). Ferner (siehe Bauordnung von Böhmen) eine Anzahl von Kundmachungen der Statthalterei, betreffend die Anerkennung gewisser Fabrikate als feuersicheres Deckmaterial für Dächer (§ 75).

3. Schlesien.

„Bauordnung für das Land." Gesetz vom 2. Juni 1883, LGBl. Nr. 26. Ergänzungen: Einzelne Gesetze (§ 77), bezüglich der Herstellung von Kanälen seitens der Hausbesitzer, so für Teschen mit Gesetz vom 25. Mai 1894, LGBl. Nr. 55, für Bielitz mit Gesetz vom 23. März 1895, LGBl. Nr. 26, für Odrau mit Gesetz vom 30. März 1898, LGBl. Nr. 22, und für Troppau mit Gesetz vom 28. August 1910, LGBl. Nr. 42, bzw. Kanalanschlußgebühren, wie für Teschen mit Gesetz vom 25. Mai 1898, LGBl. Nr. 30, für Bielitz mit Gesetz vom 17. Juni 1894, LGBl. Nr. 58. Ferner einige Kundmachungen der Statthalterei, bezüglich feuersicherer Dacheindeckungen (§ 69).

4. Niederösterreich.

a) „Bauordnung für Österreich unter der Enns mit Ausschluß der Stadt Wien." Gesetz vom 17. Jänner 1883, LGBl. Nr. 36. Ergänzung: Gesetz vom

---

[1]) Bezüglich Brünn, Olmütz, Iglau siehe § 25 der Bauordnung.

19. Jänner 1877, LGBl. Nr. 9, betreffend die Einhebung von Bautaxen für die Gemeinden von Niederösterreich, mit Ausnahme von Wien. Änderung: Novelle vom 30. März 1887, LGBl. Nr. 17: § 66, erster Absatz. Weitere Ergänzungen: Kundmachung der Statthalterei vom 12. September 1894, LGBl. Nr. 58, bezüglich Gips- und Zementdielen „Fritz Möyle - Wien" (§ 44), sowie vom 18. November 1898, LGBl. Nr. 66, und 18. November 1898, Nr. 67, bez. der Deckenkonstruktion „Wehler", bzw. „Dembski" (§ 53). Ferner Kundmachungen der Statthalterei, bezüglich der Anerkennung als feuersicheres Deckmaterial für gewisse Fabrikate (§ 44).

b) „Bauordnung für die Stadt Wien." Gesetz vom 26. Dezember 1890, LGBl. Nr. 48: §§ 24, 42, 71, VII. Abschnitt (Überschrift), 82 bis 84, 96 bis 98, 100, 105 bis 107. Ergänzungen: Gesetz vom 13. Februar 1866, LGBl. Nr. 3, betreffend die Regulierung von Taxen (siehe auch Verordnungen der Statthalterei vom 11. Mai 1890, LGBl. Nr. 30, und vom 6. November 1890, LGBl. Nr. 40); Gesetz vom 28. Dezember 1904, LGBl. Nr. 1, ex 1905 (Art. VI), bezüglich der Gleichhaltung des XXI. Bezirkes mit den Bezirken XI bis XIX in Beziehung auf die Bauvorschriften; Gesetz vom 6. Juli 1910, LGBl. Nr. 170 (Art. V), bezüglich der Gleichhaltung des mit der Stadt Wien neuvereinigten Gebietteiles mit dem bisherigen XXI. Bezirke, in bezug auf die Bauvorschriften. Weitere Ergänzungen: Gesetz vom 19. Jänner 1890, LGBl. Nr. 9 (Änderung des § 7 durch Gesetz vom 9. April 1894, LGBl. Nr. 14), betreffend eine Kanaleinmündungsgebühr (§ 57); ferner einige Kundmachungen der Statthalterei (siehe die Bauordnung von Niederösterreich), sowie des Wiener Magistrates, bezüglich der Anerkennung gewisser Fabrikate als feuersicheres Deckmaterial (§ 50).

5. Oberösterreich.

a) „Bauordnung für Österreich ob der Enns mit Ausschluß der Städte Steyr, Linz, Wels, Urfahr, Gmunden und Ried." Gesetz vom 13. Mai 1875, LGBl. Nr. 15. Änderungen: Novelle vom 24. Mai 1898, LGBl. Nr. 19: §§ 3, 5, 19, 20; vom 13. September 1909, LGBl. Nr. 55: § 31. Ergänzungen: Gesetz vom 6. Juli 1877, LGBl. Nr. 19, betreffend die Herstellung sogenannter Sandkeller (§ 19); vom 3. Dezember 1883, LGBl. Nr. 23, betreffend die normalmäßigen Mauerziegel (§ 31). Ferner einige Gesetze, betreffend Kanalisierung, und Kundmachungen der Statthalterei, betreffend die Anerkennung von Fabrikaten als feuersicheres Deckmaterial (§ 29).

b) „Bauordnung für die Städte Linz, Wels, Urfahr, Gmunden (mit Ausschluß der Steuergemeinden Schlagen und Traunstein) und Ried." Gesetz vom 1. August 1887, LGBl. Nr. 22; vom 20. Jänner 1888, LGBl. Nr. 3 (Ausdehnung der Wirksamkeit der Bauordnung vom 1. August 1887 auf das Gemeindegebiet Urfahr); vom 1. August 1893, LGBl. Nr. 24 (auf das Gebiet der Stadtgemeinde Gmunden mit Ausnahme der Steuergemeinden Schlagen und Traunstein); vom 31. März 1898, LGBl. Nr. 15 (auf das Gebiet der Stadtgemeinde Ried). Ergänzungen: (Siehe Bauordnung für das Land) Gesetz vom 6. Juli 1877, LGBl. Nr. 19, betreffend die Herstellung sogenannter Sandkeller (§ 30); vom 3. Dezember 1883, LGBl. Nr. 23, betreffend die normalmäßigen Mauerziegel (§ 50). Ferner Gesetze, betreffend Kanalisation und Einhebung von Taxen bei Kanalherstellungen (§ 55) und Kundmachungen

der Statthalterei (siehe Bauordnung für das Land), betreffend die Anerkennung von Fabrikaten als feuersicheres Deckmaterial (§ 47).

c) „Bauordnung für die Stadt Steyr." Gesetz vom 13. März 1875, LGBl. Nr. 14. Ergänzungen: (Siehe Bauordnung für das Land.) Gesetz vom 6. Juli 1877, LGBl. Nr. 19, betreffend die Herstellung sogenannter Sandkeller (§ 30); vom 3. Dezember 1883, LGBl. Nr. 23, betreffend die normalmäßigen Mauerziegel (§ 50). Ferner Kundmachungen der Statthalterei (siehe Bauordnung für das Land), betreffend die Anerkennung von Fabrikaten als feuersicheres Deckmaterial (§ 47).

6. Galizien.

a) „Bauordnung für Dorfgemeinden und kleine Städte und Märkte." Gesetz vom 13. Oktober 1899, LGBl. Nr. 133. Änderungen: Novelle vom 15. Mai 1907, LGBl. Nr. 57: §§ 7, 12, 14, 17, 18, 20, 32, 40, 55; Novelle vom 22. Juni 1909, LGBl. Nr. 91: § 20.

b) „Bauordnung für größere Ortschaften." Gesetz vom 4. April 1889, LGBl. Nr. 31. Änderungen: Novelle vom 14. Juli 1898, LGBl. Nr. 70: Art. I; Novelle vom 15. Mai 1907, LGBl. Nr. 56: §§ 15, 19, 20, 24, 25, 46 bis 48, 56, 61, 64, 72 bis 77, 79, 82.

c) „Bauordnung für 29 Städte." Gesetz vom 28. April 1882, LGBl. Nr. 77. Änderung: Novelle vom 15. Mai 1907, LGBl. Nr. 55: §§ 15, 21, 42, 44 bis 46, 54, 62 bis 64, 72 bis 77, 79, 82. Ergänzungen: Einige Gesetze über Kanalherstellungen und Taxen bei deren Herstellungen (§ 50).

d) „Bauordnung für die Stadt Lemberg." Gesetz vom 21. April 1885, LGBl. Nr. 31. Änderung: Novelle vom 26. Juli 1899, LGBl. Nr. 111: § 21. Ergänzung: Gesetz vom 8. Dezember 1903, LGBl. Nr. 139, betreffend Kanalanschluß und Taxeneinhebung bei einem solchen (§ 51).

e) „Bauordnung für die Stadt Krakau." Gesetz vom 18. Juli 1883, LGBl. Nr. 63. Änderungen: Novelle vom 28. März 1905, LGBl. Nr. 57: § 33; vom 28. März 1910, LGBl. Nr. 89: §§ 4, 16 bis 16 k). Ergänzung: Gesetz vom 13. November 1909, LGBl. Nr. 148, Art. X, betreffend die Bauvorschriften für die neueingemeindeten Gebiete.

7. Bukowina.

a) „Bauordnung für Landgemeinden und Marktorte." Gesetz vom 13. August 1904, LGBl. Nr. 43. Ergänzungen: Kundmachungen der Statthalterei, betreffend die Anerkennung von Fabrikaten als feuersicheres Deckmaterial (§ 21).

b) „Bauordnung für die Städte mit Ausnahme der Stadt Czernowitz." Gesetz vom 13. August 1904, LGBl. Nr. 42. Ergänzungen: Kanalisations- und Taxgesetz vom 13. Juni 1908, LGBl. Nr. 37, für Storžynetz; ferner Kundmachungen der Landesregierung (siehe Bauordnung für das Land), betreffend die Anerkennung von Fabrikaten als feuersicheres Deckmaterial (§ 53).

c) „Bauordnung für die Stadt Czernowitz." Gesetz vom 7. Dezember 1869, LGBl. Nr. 1, ex 1870. Änderungen: Novelle vom 27. Dezember 1883, LGBl. Nr. 1, ex 1884: § 31; Verordnung der Landesregierung vom 31. Mai 1889,

LGBl. Nr. 13: „Umwandlung der Maßwerte." Ergänzungen: Kanalisations- und Taxgesetz vom 11. November 1893, LGBl. Nr. 34 (siehe auch Kundmachungen des Landesausschusses vom 1. Dezember 1896, LGBl. Nr. 27, und vom 18. April 1900, LGBl. Nr. 16); Kehrichtabfuhr- und Taxgesetz vom 24. Juli 1905, LGBl. Nr. 33. Ferner Kundmachungen der Landesregierung, betreffend die Anerkennung von Fabrikaten als feuersicheres Deckmaterial (§ 31).

8. Steiermark.

a) „Bauordnung für Steiermark mit Ausschluß der Stadt Graz." Kundmachung der Statthalterei vom 9. Februar 1857, LGBl. Nr. II, 5. Änderungen: Kundmachung der Statthalterei vom 31. August 1864, LGBl. Nr. 2, ex 1865, betreffend Kompetenzbestimmungen: §§ 136, 137, 139, 144, 146, 149, 150, 156, 159, 160, 164, 165, 168, 171 der Abteilung I, sowie §§ 26, 29 der Abteilung II; Gesetz vom 22. Jänner 1872, LGBl. Nr. 6, betreffend Dachwohnungen· § 87; Verordnung vom 26. Jänner 1876, LGBl. Nr. 6, betreffend die Umwandlung der Maßwerte nach dem metrischen System. Ergänzung: Gesetz vom 12. März 1866, LGBl. Nr. 6, betreffend Bauordnungsbestimmungen für industrielle Bauten; ferner Kanalisations- und Taxgesetze (§ 45), sowie Bau- und Kommissionsgesetze (§ 167).

b) „Bauordnung für die Stadt Graz." Gesetz vom 7. September 1881, LGBl. Nr. 20. Änderung: Novelle vom 14. Juni 1894, LGBl. Nr. 42: § 47.

9. Salzburg.

a) „Bauordnung für das Herzogtum Salzburg mit Ausschluß der Stadt Salzburg." Gesetz vom 7. Juli 1879, LGBl. Nr. 15. Änderungen: Novelle vom 21. Dezember 1913, LGBl. Nr. 1, ex 1893: §§ 10, 93. Novelle vom 24. Juli 1901, LGBl. Nr. 24: § 29. Novelle vom 15. Februar 1881, LGBl. Nr. 7: § 77. Ergänzung: Verordnung des Landesausschusses vom 30. Juli 1889, LGBl. Nr. 16, betreffend die Verwendung von Eisenkonstruktion und besonders geartete, künstliche Holzverbindungen (§ 7); Gesetz vom 4. September 1899, LGBl. Nr. 22, Kanalgebühren.

b) „Bauordnung für die Stadt Salzburg." Gesetz vom 2. April 1886, LGBl. Nr. 27. Änderungen: Novelle vom 8. November 1901, LGBl. Nr. 33: §§ 4, 63, 64. Ergänzung: Gesetz vom 2. April 1886, LGBl. Nr. 28, betreffend Taxen (§ 109).

10. Kärnten.

a) „Bauordnung für Kärnten mit Ausschluß der Stadt Klagenfurt." Gesetz vom 13. März 1866, LGBl. Nr. 12. Änderung: Verordnung der Landesregierung vom 7. März 1876, LGBl. Nr. 6, betreffend Verwandlung der Maßwerte nach dem metrischen System. Gesetz vom 24. Februar 1911, LGBl. Nr. 20: §§ 92 bis 94. Ergänzungen: Gesetz vom 26. Jänner 1910, LGBl. Nr. 11, betreffend Bauordnungsbestimmungen für einige Gemeinden bei Klagenfurt; Kundmachung der Landesregierung vom 2. April 1857, LGBl. II Nr. 6 (Umwandlung der Maßwerte durch Verordnungen vom 12. Mai 1876, LGBl. Nr. 14), betreffend die Ziegelerzeugung und Ziegelmaße (§ 37). Gesetz vom 2. Juli 1884, LGBl. Nr. 15, betreffend Taxen (§ 91).

b) „Bauordnung für die Stadt Klagenfurt." Gesetz vom 13. Mai 1904, LGBl. Nr. 22. Ergänzung: Kundmachung der Landesregierung (siehe Bauordnung für das Land) vom 2. April 1857, LGBl. Nr. 6 (Umwandlung der Maßwerte durch Verordnung vom 12. Mai 1876, LGBl. Nr. 14), betreffend die Ziegelerzeugung und Ziegelmaße (§ 55).

11. Krain.

a) „Bauordnung für Krain mit Ausschluß der Stadt Laibach." Gesetz vom 25. Oktober 1875, LGBl. Nr. 26. Ergänzung: Gesetz vom 2. Dezember 1868, LGBl. Nr. 17, betreffend die Einführung von Gemeindetaxen, Verwandlung der Maßwerte in metrische Werte durch die Kundmachung vom 12. April 1876, LGBl. Nr. 9 (§ 9a). Kundmachung der Landesregierung, betreffend die Anerkennung von Fabrikaten als feuersicheres Deckmaterial (§ 45).

b) „Bauordnung für die Stadt Laibach." Gesetz vom 25. Mai 1896, LGBl. Nr. 28. Ergänzung: Kundmachung der Landesregierung vom 17. Februar 1900, LGBl. Nr. 7, betreffend die Einreihung eines eingemeindeten Gebietes in den inneren Baubezirk der Bauordnung (Art. II). Gesetz vom 14. August 1866, LGBl. Nr. 13, betreffend Taxen (§ 114); ferner Kundmachungen (siehe Bauordnung für das Land) der Landesregierung, betreffend die Anerkennung von Fabrikaten als feuersicheres Deckmaterial.

12. Görz und Gradiska.

a) Land: Keine Bauordnung, es gelten noch insbesondere die Feuerordnungen aus der Zeit Josefs II., „Feuerordnung für das Land" und „Feuerordnung für Landstädte und Märkte" vom 7. September 1782, bzw. das Hofkanzleidekret vom 20. Oktober 1792 aus der Zeit Franz' I.

b) „Bauordnung für die Stadt Görz, gültig für die Landeshauptstadt Görz, einschließlich der Katastralgemeinden Grafemberg und Prestau und Rosenthal" (siehe Art. 72). Gesetz vom 7. Mai 1886, LGBl. Nr. 6. Ergänzung: Gesetz vom 8. Oktober 1905, LGBl. Nr. 19, betreffend Gemeindetaxen für alle Gemeinden des Landes (§ 71).

13. Triest.

„Bauordnung für die Stadt Triest samt ihrem Gebiete." Gesetz vom 24. September 1884, LGBl. Nr. 35. Änderungen: Gesetz vom 18. April 1888, LGBl. Nr. 14: Art. 1 bis 6, 13, 18, 19, 21, 23 bis 31, 33 bis 36, 39, 41, 45 bis 48, 50, 52, 56, 72, V. Abschnitt (Titel), 74 (enthält), 76, 78, 83, 96. Ergänzung: Gesetz vom 4. August 1901, LGBl. Nr. 43, betreffend auch Bautaxen (Art. 8). Gesetz vom 20. November 1910, LGBl. Nr. 36, betreffend Kanalisation und Taxen.

14. Istrien.

a) „Bauordnung für die Markgrafschaft Istrien mit Ausschluß der Stadt Pola." Gesetz vom 18. März 1876, LGBl. Nr. 6. Änderung: Verordnung

der Statthalterei vom 30. Jänner 1876, LGBl. Nr. 4, bezüglich der Umwandlung der Maßwerte nach dem metrischen System. Ergänzung: Gesetz vom 19. Dezember 1874, LGBl. Nr. 3, ex 1875, betreffend Taxen, Umwandlung der Maßwerte. Statthaltereiverordnung vom 11. Mai 1893, LGBl. Nr. 18.

b) „Bauordnung für die Stadt Pola." Gesetz vom 16. Dezember 1900, LGBl. Nr. 33. Ergänzung: Verordnung der Statthalterei vom 8. Jänner 1902, LGBl. Nr. 3, bezüglich der Festsetzung der Grenzen des Geltungsgebietes der Bauordnung (Art. II). Gesetz vom 19. Dezember 1874, LGBl. Nr. 3, ex 1875, betreffend Taxen; Umwandlung der Maßwerte, Statthaltereiverordnung vom 11. Mai 1893, LGBl. Nr. 18 (Art. 122 und 123).

15. Dalmatien.

„Bauordnung für das ganze Land Dalmatien." Gesetz vom 15. Februar 1886, LGBl. Nr. 11. Ergänzung: Gesetz vom 15. September 1901, LGBl. Nr. 17, und vom 23. September 1903, LGBl. Nr. 23, betreffend die Kanalisation von Zara (§ 24).

16. Tirol.

a) „Bauordnung für Tirol mit Ausnahme jener Orte, die Bauordnungen auf Grund besonderer Landesgesetze besitzen." Gesetz vom 15. Oktober 1900, LGBl. Nr. 1, ex 1901. Ergänzungen: Kundmachungen der Statthalterei, betreffend die Anerkennung gewisser Fabrikate als feuersicheres Deckmaterial (§ 26).

b) „Bauordnung für die Stadt Innsbruck." Gesetz vom 30. März 1896, LGBl. Nr. 31. Ergänzungen: Gesetz vom 23. Dezember 1903, LGBl. Nr. 63, bezüglich einer Eingemeindung und der daraus sich ergebenden Grenzfestlegung (§ 23); Kanalisationsgesetz vom 11. April 1905, LGBl. Nr. 18, sowie 13. Mai 1909, LGBl. Nr. 45 (§ 59); Kundmachungen der Statthalterei (siehe oben), betreffend die Anerkennung gewisser Fabrikate als feuersicheres Deckmaterial (§ 42).

c) „Bauordnung für die Stadt Bozen." Gesetz vom 19. Juni 1886, LGBl. Nr. 33. Änderungen: Novelle vom 28. Juli 1900, LGBl. Nr. 52: § 11. Ergänzungen: Gesetz vom 24. April 1897, LGBl. Nr. 15. Anhang, bezüglich der Anbringung bestimmter Gegenstände (Beleuchtungskörper, Hausnummern usw.); Gesetz vom 20. Dezember 1910, LGBl. Nr. 105, betreffend eine Eingemeindung, und die Statthaltereikundmachung vom 6. April 1911, LGBl. Nr. 31, betreffend die Anwendung der Bauordnung auf das eingemeindete Gebiet (§ 10). Kundmachungen der Statthalterei (siehe oben), betreffend die Anerkennung gewisser Fabrikate als feuersicheres Deckmaterial (§ 27).

d) „Bauordnung für die Stadt Meran." Gesetz vom 25. Oktober 1899, LGBl. Nr. 8, ex 1900. Ergänzungen: Kundmachungen der Statthalterei (siehe oben), betreffend die Anerkennung gewisser Fabrikate als feuersicheres Deckmaterial (§ 30).

e) „Bauordnung für die Stadt Trient." Gesetz vom 24. Mai 1896, LGBl. Nr. 32. Ergänzungen: Kundmachungen der Statthalterei (siehe oben), betreffend die Anerkennung gewisser Fabrikate als feuersicheres Deckmaterial (§ 45).

17. Vorarlberg.

Bauordnung für das ganze Land Vorarlberg. Gesetz vom 20. März 1866, LGBl. Nr. 19. Änderung: Novelle vom 18. April 1895, LGBl. Nr. 20: § 12. Ergänzungen: Kundmachung, betreffend die Anerkennung gewisser Fabrikate als feuersicheres Deckmaterial (§ 37).

Anmerkung: Als Ergänzung der einzelnen Bauordnungsbestimmungen sind die zahlreichen, des öfteren sich aber widersprechenden Rechtssätze in Baurechtssachen, welche durch die diesbezüglichen Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes gegeben sind, wohl zu beachten. Soweit das Baurecht überhaupt in Betracht kommt, müssen die selbständig erlassenen Gesetze, Erlässe usw. (z. B. über Kasernen, Schulen etc.) berücksichtigt werden.

II. Leitsätze zur Schaffung von Kriegerheimstätten nach den Beschlüssen der vierten österreichischen Wohnungskonferenz, Februar 1916.

I. Zwecke.

Durch die Errichtung von Kriegerheimstätten wird angestrebt: den Kriegern sowie ihren Familien ein gesundes Heim zu sichern; das Los der Kriegsinvaliden zu bessern; die Volks- und Wehrkraft durch volkswirtschaftlich zweckmäßige Siedlungs- und Wohnreformen zu erhöhen; die Auswanderung und die Landflucht einzuschränken; die Produktion der heimischen Landwirtschaft und Viehzucht zu steigern und dadurch den Nahrungsbedarf der Bevölkerung von der Zufuhr aus dem Ausland weniger abhängig zu machen; die vom Feinde bedrohten Grenzen durch Besiedlung des Grenzgebietes mit zuverlässigen Bewohnern zu sichern.

II. Heimstättenwerber.

Die Kriegerheimstätten sind für österreichische Staatsangehörige, die am Kriege teilgenommen haben, und für ihre Hinterbliebenen bestimmt. Kriegsinvalidität, militärische Verdienste, große Kinderzahl begründen einen Vorrang vor anderen Bewerbern.

Landwirtschaftliche Heimstätten sind nur an Personen zu vergeben, die mit den erforderlichen landwirtschaftlichen Arbeiten vertraut, dafür körperlich und geistig geeignet sind und über die notwendigen Betriebsmittel verfügen.

Bei der Vergebung der Heimstätten sind die örtlichen nationalen Verhältnisse zu beachten.

III. Heimstättenausgeber.

Kriegerheimstätten sollen vom Staat, von Ländern, Gemeinden, sonstigen öffentlichen und gemeinnützigen Körperschaften und Fonds ausgegeben werden; auch andere Grundbesitzer können mit Bewilligung der Aufsichtsbehörde Kriegerheimstätten ausgeben.

Dem Staat soll zur Beschaffung des Bodens für Kriegerheimstätten ein Enteignungsrecht eingeräumt werden, jedoch beschränkt auf solche Fälle, in denen der erforderliche Boden nicht auf andere Weise zu angemessenen Preisen beschafft werden kann und in denen durch die Enteignung weder der landwirtschaftliche Betrieb des Eigentümers gefährdet, noch sein Wahlrecht gemindert wird. Hiebei kommen besonders Grundstücke in Betracht, die nicht entsprechend ausgenützt oder zur Weiterveräußerung erworben worden sind.

Auch die vom Eigentümer verlassenen und die zugunsten des Staates eingezogenen Grundstücke sollen zur Errichtung von Kriegerheimstätten verwendet werden.

Bestehende landwirtschaftliche Anwesen oder Wohnhäuser können mit behördlicher Genehmigung in Kriegerheimstätten umgewandelt werden.

IV. Arten der Kriegerheimstätten.

1. Landwirtschaftliche Heimstätten werden errichtet: a) als Bauernstellen; b) als Betriebsstätten für Gärtner; c) als Häuslerstellen für Landarbeiter; d) als Anwesen für ländliche Handwerker und Arbeiter in gewerblichen Betrieben; sie sind je nach ihrer Bestimmung mit dem erforderlichen Gelände auszustatten.

Ihr Erwerb erfolgt entweder gegen sofortige oder allmähliche Abstattung des Kaufpreises, gegen Übernahme einer Rentenschuld oder in der Form der neu zu regelnden Erbpacht.

2. Wohnheimstätten werden als Eigenhäuser für einzelne Familien errichtet; sie sind mit Nutzgärten zu versehen und womöglich im Rahmen von Gartenstädten oder Gartenvorstädten zu erbauen; nach Bedarf werden Kleinbetriebsstätten oder Werkstättenanlagen angefügt.

Die Wohnheimstätten werden entweder gegen eine sofortige oder allmähliche Abstattung des Kaufpreises oder in der Form des Baurechtes erworben. An Stelle von Eigenhäusern können auch Miethäuser mit einer angemessenen Anzahl unkündbarer Wohnungen in weiträumiger Bauweise angelegt werden.

V. Sicherung des Bestandes der Kriegerheimstätten.

Die Kriegerheimstätten sollen der Familie des Besitzers auf die Dauer als Heim erhalten bleiben. Sie sind deshalb unter Lebenden und bei der Vererbung unteilbar und sonstigen Veräußerungsbeschränkungen unterworfen; ihre Belastung ist nur mit behördlicher Genehmigung und nur soweit zulässig, als es die Erfüllung des wirtschaftlichen Zweckes der Heimstätten erfordert; die gerichtliche Vollstreckung zur Befriedigung anderweitiger privatrechtlicher Forderungen wird ausgeschlossen.

Die Rentenschuld ist seitens des Gläubigers unkündbar; sie kann aber jederzeit durch Bezahlung des Kapitalsbetrages von dem Heimstättenbesitzer getilgt werden.

Die Abfindung der Ausgeber von Rentenheimstätten mit dem Kapitalswerte ihrer Forderung erfolgt durch Vermittlung von Hypothekenanstalten.

Die Beschaffung der erforderlichen Mittel kann dem Heimstätteninhaber durch Heranziehung der ihm aus der Militärversorgung oder der Sozialversicherung zustehenden Rente erleichtert werden.

VI. Heimstättenfonds.

Aus staatlichen Mitteln soll ein Heimstättenfonds errichtet werden. Er ist zu verwenden: 1. um Grundstücke für Kriegerheimstätten anzukaufen; 2. um den Heimstättenbesitzern Kredithilfe zu bieten; 3. um ihnen etwaige Zuschüsse zu den Baukosten und zur Bewirtschaftung zu leisten. Die Kredithilfe besteht in der Übernahme der Bürgschaft für hypothekarisch sichergestellte zweite Sätze bis zu 90 % des Liegenschaftswertes oder in der Gewährung von Darlehen.

Zur Kredithilfe bei der Errichtung von Wohnheimstätten ist der staatliche Wohnungsfürsorgefonds entsprechend auszugestalten.

VII. Förderung durch Genossenschaften.

Der zu Betriebszwecken erforderliche Personalkredit des Heimstätteninhabers ist durch Anschluß an bestehende oder durch Begründung neuer Kreditgenossenschaften zu sichern.

In den Heimstättensiedlungen sind nach Möglichkeit Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften einzurichten; die Beschäftigung der Erzeugungsgenossenschaften ist durch Zuweisung ständiger Lieferungen für den öffentlichen Bedarf, besonders für den Bedarf der Heeresverwaltung zu sichern.

VIII. Weitere Begünstigungen.

Die Errichtung und Bewirtschaftung der Kriegerheimstätten soll durch weitgehende Steuer- und Gebührenbegünstigungen und durch Erleichterung der Bauführung gefördert werden.

III. Die Errichtung von Kriegerheimstätten, allgemeine Grundsätze und Genehmigung der Siedlung im XXI. Bezirk in Wien, Stadtratsbeschluß vom 4. November 1915.

I. Die Reichshaupt- und Residenzstadt Wien erachtet es für die wichtigste Friedensaufgabe nach dem gegenwärtigen Kampfe, die heimkehrenden Krieger durch planmäßige Ansiedlung in ihrer Heimat bodenständig zu machen.

Sie erblickt hierin nicht minder den verdienten und würdigen Dank an die heldenmütigen Verteidiger vaterländischen Grundes und Bodens, als ebenso das wirksame Mittel, bedrohlichen Erscheinungen der letzten Jahrzehnte, wie Landflucht und Minderung der Wehrkraft durch Auswanderung, zu begegnen, Erscheinungen, über deren Gefahren für Volk und Staat erst der Krieg allgemeine und volle Klarheit gebracht hat.

II. Indem daher die Gemeinde Wien in Würdigung der großen sozialen Bedeutung der Kriegerheimstätten an die Errichtung solcher An-

stalten zu schreiten beschließt, richtet sie an die hohe Regierung, die Heeresverwaltung, die Landesausschüsse und die Städte mit eigenem Statute den Aufruf, sich diesem Vorgange anzuschließen, um in allen Gemeinden die Schaffung gleichartiger Heimstätten zu erreichen und diesen Kriegerheimstätten jene Begünstigungen zu sichern, welche eine Voraussetzung für eine ausgedehnte und nützliche Entwicklung der Einrichtung bilden.

Für die Errichtung von Kriegerheimstätten werden von der Gemeinde Wien folgende Grundsätze aufgestellt und den vorgenannten Körperschaften zur Anwendung empfohlen, wobei bemerkt wird, daß bei der Aufstellung dieser Grundsätze mit Rücksicht auf die bestehenden verschiedenartigen Verhältnisse, sowie zur Sicherung einer möglichst weitgehenden Bewegungsfreiheit aller Mitwirkenden nur jene grundlegenden Bestimmungen aufgenommen worden sind, welche als Voraussetzung für die in den Grundsätzen vorgesehenen besonderen Begünstigungen zu gelten hätten.

Diese Grundsätze lauten:

1. Unter „Kriegerheimstätten" werden Siedelungen verstanden, welche den vom Feldzuge heimkehrenden Kriegern und deren Familien, insbesondere aber den Kriegsinvaliden und Kriegerwitwen vorbehalten sind und diesen gegen ein möglichst geringes Entgelt mindestens eine gesicherte und hygienisch einwandfreie Wohnstätte, womöglich mit Nutzgärten (Wohnheimstätten) oder gärtnerische und landwirtschaftliche Anwesen von geeigneter Größe (Wirtschaftsheimstätten) gewähren.

2. Die Schaffung der Kriegerheimstätten hätte durch öffentliche Körperschaften, durch bestehende, als gemeinnützig anerkannte Vereinigungen oder durch neu zu begründende juristische Personen zu erfolgen.

3. Zur Errichtung von Kriegerheimstätten wären nur solche Grundstücke zu verwenden, welche entweder in das Eigentum der mit der Errichtung betrauten Korporation oder in einer sonstigen, eine langjährige Benützung sichernden Rechtsform überlassen werden. Die Anwendung des Baurechtes (Erbbaurecht) wird empfohlen, da hiedurch namentlich die Gemeinden in die Lage versetzt werden, ihren hiefür hauptsächlich in Betracht kommenden Grundbesitz zur Verfügung zu stellen, ohne sich desselben zu entäußern.

4. Bei Wohnheimstätten wäre die Errichtung der Gebäude und die Gesamtverwaltung der Siedelung in der Regel Sache des begründenden Rechtssubjektes; es dürfte sich als zweckmäßig erweisen, den angesiedelten Kriegern mindestens einen Teil der Verwaltung ihres Besitzes zu übertragen und — namentlich bei Einfamilienhäusern — die Möglichkeit einzuräumen, an Haus und Grund Eigentum oder ein dauerndes dingliches Recht zu erwerben.

Wirtschaftsheimstätten wären nur Bewerbern mit entsprechender Vorbildung und Eignung, und zwar in der Regel unmittelbar zu übertragen.

In allen Fällen wäre spekulativer Mißbrauch durch Vorkaufs- oder Rückkaufsrechte (Ulmer System) auszuschließen.

5. Die zur Errichtung der Siedelung erforderlichen Kosten wären durch folgende Maßnahmen zu verringern:

a) Die Grunderwerbskosten können bei Überlassung in Baurecht oder in ähnlichen Rechtsformen erspart werden.

b) Die volle Gebührenfreiheit wäre sowohl hinsichtlich der staatlichen, als der autonomen Gebühren (Zuschläge, Bautaxen usw.) auszusprechen.

c) Für die Bauführung wären alle nach den bezüglichen Bauordnungen zulässigen Erleichterungen einzuräumen.

d) Je nach den Mitteln und Einrichtungen der einzelnen Gemeinden wäre die möglichste Unterstützung in der Bauausführung, Überlassung von Baumaterialien usw., zu bewilligen.

e) Von den Lieferanten der Baumaterialien, insbesondere solchen, die an Kriegslieferungen beteiligt waren, ebenso von den Verkehrsunternehmungen wären entsprechende Preis-, bzw. Tarifnachlässe zu erwirken.

6. Das nach Punkt 5 möglichst verringerte Kostenerfordernis wäre aufzubringen:

a) durch Heranziehung von, ihrer Widmung nach hiefür geeigneten Fonds und von Stiftungen, sowie durch Beiträge solcher;

b) durch Beiträge der beteiligten öffentlichen Körperschaften;

c) durch Kapitalisierung von Invalidenrenten mit Zustimmung der Rentner;

d) durch Belehnung der Siedelung unter öffentlicher Bürgschaftsleistung, und zwar, wenn im einzelnen Falle keine teilweise Deckung nach a), b) und c) erreicht wird, auch für die gesamten Baukosten.

Widmungen einzelner bemittelter Privatpersonen, sowie Gesellschaften, und insbesondere Stiftungen von Siedelungen und Siedelungsgruppen wären dankend anzunehmen, ein Aufruf an die öffentliche Wohltätigkeit ist mit Rücksicht auf die außerordentliche Inanspruchnahme für andere Zwecke nicht in Aussicht zu nehmen.

7. Zur Verringerung des Kostenerfordernisses für Betrieb, Verzinsung und Amortisation der Anlagen wäre die Befreiung von allen staatlichen oder sonstigen Steuern und Abgaben aus dem Titel der Widmung als Kriegerheimstätte auszusprechen und hinsichtlich jener Kapitalien, die nicht zinsfrei zur Verfügung stehen, ein möglichst niedriger Zinsfuß zu sichern. Das restliche Erfordernis, insoweit es nicht durch das von den Angesiedelten geleistete Entgelt gedeckt wird, wäre durch Aufteilung auf die an der Schaffung beteiligten Körperschaften aufzubringen.

8. In technischer Beziehung wären die Siedelungen entsprechend den in den letzten Jahren außerordentlich bereicherten Erfahrungen für Kleinwohnungsanlagen unter Anpassung an landesübliche Bauformen und unter möglichster Bevorzugung des Kleinhauses zu gestalten. In Großstädten wäre das Schwergewicht auf Wohnheimstätten, in Kleinstädten und auf dem flachen Lande auf Wirtschaftsheimstätten zu legen.

Wo es die Grund- und Baukosten zulassen, wäre das Einfamilienhaus zu bevorzugen. Gelegenheit zur Kleintierzucht wäre zu bieten.

9. Die zur Ansiedlung in Kriegerheimstätten nach Punkt 1 im allgemeinen geeigneten Personen wären bei der Verleihung der Heimstätte in einer festzusetzenden Reihenfolge zu berücksichtigen, wobei Kriegsinvalide

mit kinderreichen Familien bei sonst gleichen Umständen zu bevorzugen sind. Die einmal verliehene Heimstätte darf nur aus schwerwiegenden, statutarisch festzusetzenden Gründen entzogen werden.

Sie ist nach Ableben des Kriegers mindestens auf eine zur Versorgung der Kinder hinreichende Frist der Frau und den Kindern zu belassen.

In dem Falle, als die Heimstätte ohnehin ins Eigentum oder in sonstige dingliche Rechte des Kriegers übergegangen sein sollte, sind der Heimstätte die besonderen steuer- und gebührenrechtlichen Begünstigungen auf die gleiche Frist zu wahren.

Im allgemeinen wäre daran festzuhalten, daß jede Gemeinde zunächst die in ihr heimatberechtigten Krieger in Heimstätten ansiedelt. Für den Fall, als in einzelnen Gemeinden besonders günstige Verhältnisse zur Ansiedlung einer größeren Anzahl von Kriegern bestehen, soll eine Vereinbarung mit solchen Gemeinden angebahnt werden, die nicht in der Lage sind, im eigenen Gemeindegebiete Krieger anzusiedeln.

Während einerseits die Bedingungen der Verleihung einer Kriegerheimstätte so zu stellen sind, daß die völlige Mittellosigkeit kein Hindernis der Ansiedlung bildet, sollen andererseits auch mäßig bemittelte Krieger von der Aufnahme nicht ausgeschlossen werden.

10. Die Grundverkehrskommissionen gemäß § 8 der kaiserlichen Verordnung vom 9. August 1915, RGBl. Nr. 234, über die Veräußerung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke, sind in den Dienst der Kriegerheimstätten zu stellen.

In Ergänzung der bezogenen kaiserlichen Verordnung, wäre ein planmäßiges Zusammenwirken dieser Kommissionen mit Gemeinden und Landesausschüssen zu dem Zwecke einzuleiten, die zur Veräußerung gelangenden Grundstücke unter Einräumung von Vorkaufsrechten für Kriegerheimstätten zu sichern, wobei insbesondere auf die Ansiedlung heimkehrender Krieger der gleichen Ortschaft Bedacht zu nehmen wäre.

11. Sobald eine allgemeine Förderung der Kriegerheimstätten in die Wege geleitet ist, wären Sonderbestrebungen auf diesem Gebiete zu unterbinden und es wäre die Bezeichnung von Gebäuden, Anstalten usw. als Kriegerheimstätten nur für jene Einrichtungen zuzulassen, die den allgemeinen Grundsätzen entsprechen.

III. Behufs Errichtung von Kriegerheimstätten nach den vorstehenden Grundsätzen im Wiener Gemeindegebiete wird die Bildung eines Wiener Kriegerheimstättenfondes in Aussicht genommen, der durch ein Kuratorium zu verwalten wäre. Wegen Beteiligung an der Bildung des Fondes und wegen Mitwirkung im Kuratorium ist an die k. k. Regierung, die Heeresverwaltung und das Land Niederösterreich heranzutreten.

Jenen Privatpersonen und Gesellschaften, die durch Stiftung einzelner Baugruppen usw. die Sache fördern, sowie der Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich ist entsprechende Vertretung im Kuratorium einzuräumen.

IV. Vorbehaltlich der Stellungnahme des Kuratoriums des zu bildenden Wiener Kriegerheimstättenfondes wird dem allgemeinen Vorschlage des Stadtbauamtes für die Siedlung I in Aspern zugestimmt, umfassend die Errichtung von 686 Wohnheimstätten, aus je einem Zimmer, einer Kammer

und einer Küche und Nebenräumen bestehend, und in 252 Zwei- bis Vierfamilienhäusern angeordnet, mit einem Kostenbetrage von $3\,^1/_2$ Mill. Kronen.

Die Ausarbeitung der Einzelheiten ist nach Schlußfassung des Kuratoriums und unter Berücksichtigung der sich hiernach etwa ergebenden Abänderungen oder Ergänzungen vorzunehmen.

V. Die Gemeinde Wien beteiligt sich an dem zu bildenden Wiener Kriegerheimstättenfonde:

1. durch Überlassung des städtischen Grundes Kat.-Parz. 573, Einl.-Z. 396 des Grundbuches Aspern, im Ausmaß von 113.942 m^2 in Baurecht auf die Dauer von 60 Jahren gegen einen mit dem Kuratorium zu vereinbarenden mäßigen Bauzins,

2. durch Widmung eines Betrages von 500.000 K zu den Geldern des Fondes,

3. durch Bürgschaftsleistung für eine Belehnung des Baurechtes mit dem Betrage von einer Million Kronen und die Übernahme der Verzinsung und Amortisation dieses Betrages.

Die Gemeinde Wien übernimmt die bauliche Ausführung der Siedlung I auf Kosten des Fondes, jedoch ohne Anrechnung von Kosten für die Mitwirkung des den Bau durchführenden Stadtbauamtes. Die Weg- und Straßenherstellung übernimmt die Gemeinde Wien auf ihre Kosten.

Endlich wird die Gemeinde Wien den Fonds bei der Fondsverwaltung in sachlichen und persönlichen Erfordernissen unterstützen.

VI. Die Gemeinde Wien gibt der zuversichtlichen Erwartung Ausdruck, daß, ihrem Beispiele folgend, alle beteiligten Körperschaften, wie nicht minder Erwerbsgesellschaften und bemittelte Privatpersonen durch Widmungen und Stiftungen den Fonds so kräftig unterstützen werden, daß das Gesamterfordernis für die Siedlung I baldigst voll aufgebracht wird.

IV. Grundzüge für ein Kriegerheimstättengesetz, beschlossen vom Hauptausschuß für Kriegerheimstätten in Deutschland am 20./21. November 1915.

§ 1. Das Reich gewährt den Bundesstaaten die Mittel (§§ 3 bis 5) zur Errichtung von Familienheimstätten für die deutschen Kriegsteilnehmer oder ihre kriegsversorgungsberechtigten Hinterbliebenen (Kriegerheimstätten) unter folgenden Voraussetzungen:

1. Die Kriegerheimstätten müssen geeignet sein, einen körperlich und sittlich gesunden Volksnachwuchs zu sichern, die Wehrkraft des Volkes zu erhöhen und die Erträgnisse des heimischen Bodens zu steigern.

2. Soweit die Ziele nicht eine andere Regelung erfordern, sollen unter den Bewerbern die ortsansässigen Kriegsbeschädigten und Kriegerwitwen und die kinderreichen Familien zuerst berücksichtigt werden.

3. Kriegerheimstätten können nur von Staaten, Gemeindeverbänden, Gemeinden oder von dazu ermächtigten gemeinnützigen Organisationen und

Stiftungen errichtet werden. Diese können ihren gemeinnützigen Charakter nur mit Genehmigung des Bundesstaates und des Reiches ablegen und auch nur mit dieser Genehmigung über das dem Kriegerheimstättenzweck bestimmte Vermögen verfügen.

4. Die Kriegerheimstätten sind als solche ins Grundbuch einzutragen. Sie sind entweder

Wohnheimstätten: Kleinhäuser mit Nutzgärten, oder

Wirtschaftsheimstätten: Gärtnereien oder landwirtschaftliche Anwesen kleinbäuerlichen Umfanges. Diese dürfen nur beruflich geeigneten Bewerbern mit angemessenem Betriebskapital verliehen werden.

5. Bestehender Besitz kann in Kriegerheimstätten umgewandelt werden. (Vgl. das preußische Besitzfestigungsgesetz vom 30. März 1908 und vom 26. Juni 1912.)

6. Öffentlich-rechtliche Erschwerungen sind soweit zu beseitigen und die Verkehrseinrichtungen, so zu fördern, daß die Zwecke der Kriegerheimstätten, voll erreicht werden können.

7. Die Heimstätte wird zu Eigentum übertragen, und zwar kaufweise gegen eine für den Heimstättenausgeber zur ersten Stelle eingetragene Rentenforderung, die nur mit Zustimmung beider Teile und des Reiches ablösbar ist (vgl. das preußische Rentengutsgesetz vom 27. Juni 1890).

Wohnheimstätten können auch auf der Grundlage des Erbbaurechtes und des Wiederkaufsrechtes errichtet werden.

8. Der Heimstättenausgeber hat das Recht auf Wiederauflassung der Kriegerheimstätte gegen Erstattung des Wertes der Baulichkeiten und Bodenverbesserungen, wenn der Heimstättner die Heimstätte veräußert oder aufgibt, sie nicht dauernd selbst bewohnt oder bewirtschaftet, oder wenn sie an andere Erben als solche gerader Linie fällt; und die Pflicht der Rücknahme bei Aufgabe von Wohnheimstätte aus zwingenden Gründen.

Eine Veräußerung der Heimstätte ist nur im Einverständnis mit der Ehefrau zulässig.

Dauernde grobe Mißwirtschaft gibt dem Heimstättenausgeber das Recht auf Wiederauflassung der Heimstätte.

9. Eine Beleihung von Kriegerheimstätten kann nur in Form von unkündbaren und löschungspflichtigen Tilgungshypotheken erfolgen, und zwar nur für zweckmäßige Bauten oder sonstige Verbesserungen. Für alle anderen Schuldeintragungen ist das Grundbuch der Kriegerheimstätte geschlossen.

10. Mindestens 10 v. H. der Baukosten soll der Heimstättenbewerber grundsätzlich aus eigenen Mitteln oder durch eigene Arbeit aufbringen. Wird ihm dieser Betrag von einer gemeinnützigen Kasse geliehen, so kann dafür eine Hypothek auf die Kriegerheimstätte eingetragen werden, ebenso zugunsten des Reiches für darlehensweise kapitalisierte Invaliden- oder Hinterbliebenenrenten.

11. Die Kriegerheimstätte kann wegen nicht eingetragener privatrechtlicher Forderungen nicht in Zwangsversteigerung gebracht werden. Sie ist unteilbar und durch Erbgang nur auf einen Erben übertragbar, und bei Mangel letztwilliger Verfügung auf das jüngste Kind.

12. Die vorstehenden Bestimmungen finden sinngemäße Anwendung auf Häuser mit Wohnungen zur Dauervermietung.

Diese Häuser müssen im Flachbau errichtet sein und jede Wohnung muß einen damit zusammenhängenden Garten und einen besonderen Hauseingang haben.

§ 2. Das Organ des Reiches für die Kriegerheimstätten ist das dem Reichsamt des Innern eingeordnete Reichsheimstättenamt.

§ 3. Für die Bebauung gewährt das Reich die Beleihung bis zu 90 v. H. der reinen Baukosten, die als nötig und zweckmäßig vom Heimstättenausgeber anerkannt sind.

Während des Krieges und zwei Jahre danach tritt eine Beleihung durch die Darlehenskassen ein, die unter entsprechendem Ausbau ihrer Verfassung bis zu 500 Mill. Mark Darlehenskassenscheine dafür ausgeben dürfen. Diese Beleihung ist mit 4 v. H. zu verzinsen. Diese gesamte Einnahme dient zur Einlösung der zu diesem Zwecke verausgabten Darlehenskassenscheine. Innerhalb der genannten Frist hat eine endgültige gesetzliche Regelung die öffentlichen oder öffentlich beaufsichtigten Spargeldsammelstellen (Sozialversicherungen, Privatversicherungen, Sparkassen u. ä.) mit einem Teil ihrer Jahresanlagen der Heimstättenbildung dienstbar zu machen.

§ 4. Für Darlehen anderer öffentlicher Geldgeber für die Kriegerheimstätten übernimmt das Reich die Bürgschaft bis zu 90 v. H. der reinen Baukosten.

§ 5. Den Kriegsbeschädigten und Kriegerwitwen ermöglicht das Reich durch Kapitalablösung des Kriegszuschusses zur Invalidenrente die Erwerbung einer Heimstätte.

§ 6. Die Bundesstaaten haben in geeigneten Bezirken Heimstättenamtmänner zu berufen, die in Fühlung mit den zuständigen Stellen (Bezirkskommandos usw.) Auskunftserteilung und Hilfe jeder Art bei Errichtung und Bewirtschaftung der Kriegerheimstätten zu bewirken haben.

§ 7. Den Boden beschafft der Heimstättenausgeber (§ 1, 3). Ist für Wohnheimstätten geeigneter unbebauter Boden nach dem Ermessen des Reichsheimstättenamts nicht verfügbar, erschließbar oder nicht freihändig zu erwerben, so kann vom Reichsheimstättenamt dem Heimstättenausgeber das Enteignungsrecht verliehen werden (vgl. Reichsrayongesetz vom 21. Dezember 1871). Boden, dessen Preis 1 M. für den Geviertmeter nicht erreicht, kann nicht enteignet werden. Muß enteignet werden, so bestimmen die entsprechend auszubauenden Preisprüfungsstellen für Lebensbedürfnisse den gerechten Preis des Baubodens.

§ 8. Wenn das Reich selbst außerhalb des eigentlichen Reichsgebietes oder im Reichsgebiete auf ihm gehörigem Boden Kriegerheimstätten errichtet, so finden die Vorschriften dieses Gesetzes entsprechende Anwendung.

§ 9. Der Name „Kriegerheimstätten“ darf nur geführt werden für Siedlungen, die den Bestimmungen dieses Gesetzes entsprechen.

V. Wohnungs- und Geschäftslokal-Mietpreisschema einer mittleren Großstadt.

Die folgenden Graphika sind eine zeichnerische, schematische Darstellung der Mietpreise.

Das Wohnungmietpreisschema stellt die Mietpreise einer mittleren Großstadt (Halbmesser $r = 4\,km$) dar, wie sie sich bei einem durch einen Durchmesser lotrecht geführten Schnitt im ersten Geschoß (Hochparterre) ergeben würden. Als wirtschaftlich ungünstigst gestellte Bevölkerungsgruppe erscheint die letzte größere wirtschaftlich am ungünstigsten gestellte Bevölkerungsklasse. Alle unternormalen, das heißt wirtschaftlich noch ungünstiger gestellten Bevölkerungsteile, bezüglich deren Mietpreise sämtliche (Kapitalsdifferenzial-)Grundrentenwerte gegen oder gleich Null sind, bewohnen — normalerweise — höhere und höchste Geschosse, bzw. selbständige minder- oder nur eingeschossige Wohnungsgruppen. Geschnitten erscheint von O nach W zuerst ein Fabriksviertel mit Fabriken in der Mitte. Dann erscheint, der wirtschaftlich ungünstiger gestellten Bevölkerungsklasse entsprechend, ein Mittelstandsviertel. Ferner die innerste Stadt (Geschäftsviertel) mit einem kleinen Gebiet unternormaler, das heißt sehr vernachlässigter und zum Niederreißen bestimmter, von der allerärmsten Bevölkerung bewohnten Wohnungen. Weiter wiederum ein Mittelstandsviertel, dann ein elegantes Viertel und ein Mittelstandsviertel mit einem Nebenmittelpunkt der Stadt (öffentliche Gebäude, Schulen, Theater usw.), die, mit Ausnahme der unternormalen Wohnungen, alle den wirtschaftlich mittelgünstig gestellten Bevölkerungsklassen entsprechen. Dann ist das vornehmste Wohnviertel (Westend), der wirtschaftlich am günstigsten gestellten Bevölkerungsklasse entsprechend, angenommen, und endlich noch ein Mittelstandsviertel, wiederum für eine wirtschaftlich mittelgünstig gestellte Bevölkerungsklasse. Im östlichen Teile der Stadt erscheint eine größere Freifläche geschnitten, deren westlicher Teil als Park angelegt ist. Verzeichnet sind: Zins per Wohnraumeinheit, gesamter Wohnaufwand, Einkommen und der Prozentsatz des Einkommens, welcher für das Wohnen aufgewendet wird. Als Mietpreiselemente erscheinen: Aufschließungskosten, Aufschließungskosten-Grundrente; Kosten aus Gründen einer bestimmten Bebauungsfähigkeit, Bebauungsfähigkeits-Grundrente; Baukosten, Baukosten-Grundrente; Nebenkosten; Erhaltungskosten; die drei Grundrenten der Lage i. w. S. (Nutzungsrenten); die eigentlich zu den Produktionskosten gehörigen Kosten infolge einer besonderen Ausstattung und endlich die Grundrente der Lage i. e. S. (Thünensche Grundrente der Lage).

Das Geschäftslokalmietpreisschema stellt die Mietpreise einer mittleren Großstadt (Halbmesser $r = 4\,km$, Verkehrsstraße: Halbmesser $r = 6\,km$) dar, wie sie sich bei einem durch einen Durchmesser lotrecht geführten Schnitt im ersten Geschoß (Erdgeschoß [Parterre]) ergeben würden. Das mindestbewertete Geschäftslokal stimmt im Preis mit der mindestbewerteten Wohnung überein. Geschnitten erscheint ein Wohnviertel, innerhalb dessen eine Diagonalstraße, welche zwei Verkehrs-(Geschäfts-)straßen verbindet, dann die Geschäftsstadt (City), ein Geschäftsviertel und eine Verkehrs-(Geschäfts-)straße ihrer gesamten Länge nach. Verzeichnet sind die Zinse der Geschäftslokale und an besonderen Mietpreiselementen: Die für Geschäftsmieten

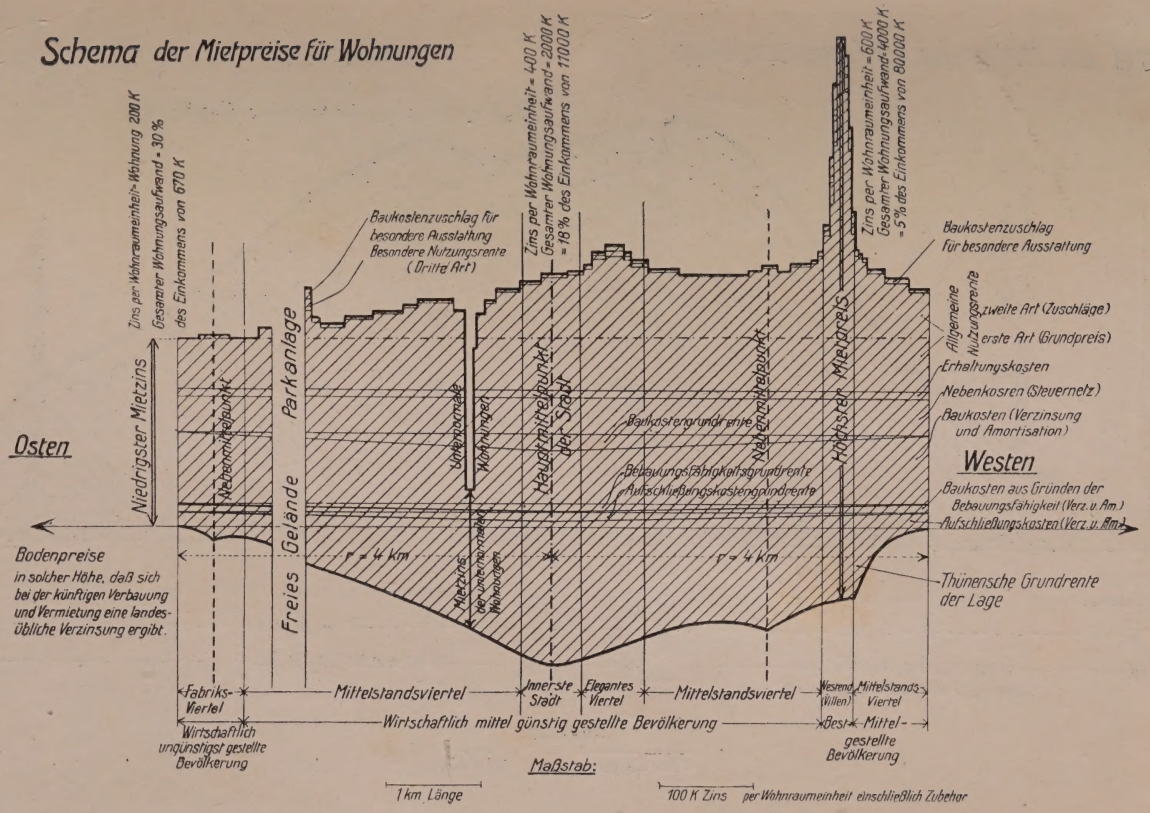
in Betracht kommende Nutzungsrente und die zu den Produktionskosten gehörige Mietpreisbestandteile infolge einer bestimmten Ausstattung.

Bemerkung. Es wird eine Verschlechterung der Bebauungsfähigkeit und Erhöhung der Aufschließungs- und Baukosten vorausgesetzt. Würde eine Verbesserung, bzw. Verringerung vorausgesetzt werden, dann würden die Grundrentenwerte an anderer Stelle entstehen.

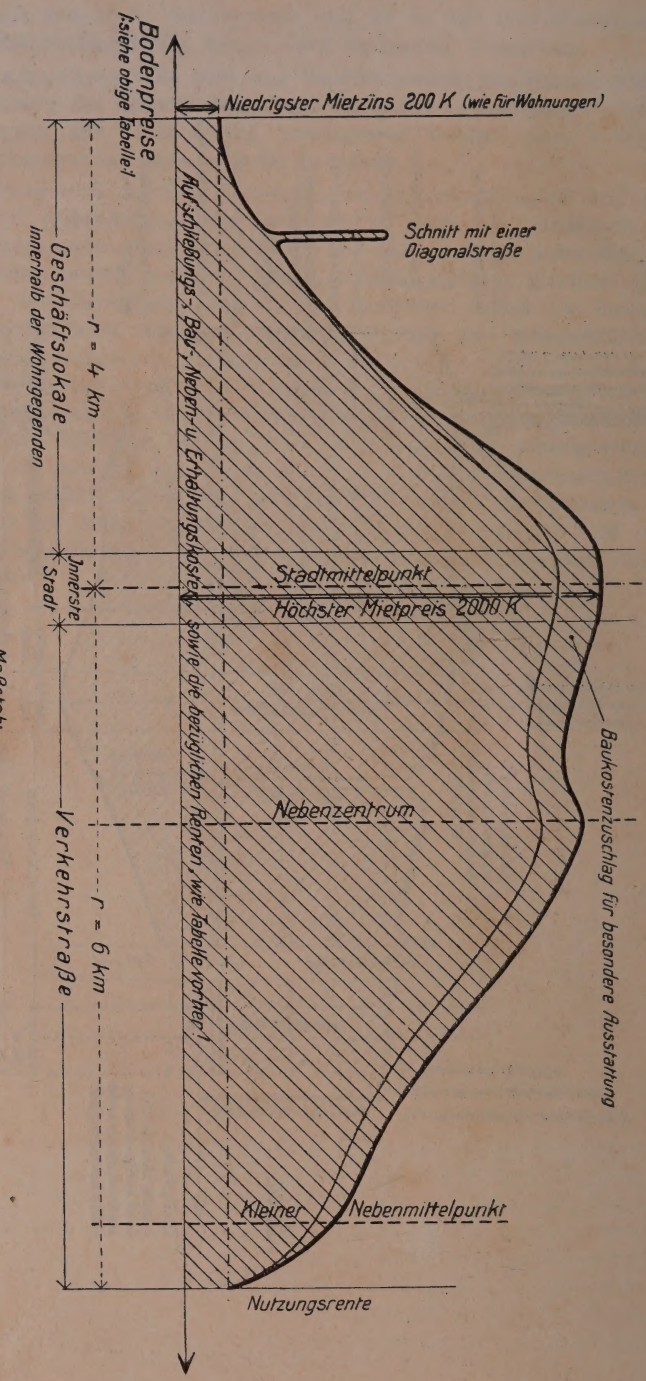
Weiter wird die Verschlechterung der Bebauungsfähigkeit und die Erhöhung der Aufschließungs- und Baukosten im Laufe der Entwicklung gleichmäßig vorausgesetzt. Wenn das nicht der Fall wäre, würde sich die Entwicklung der Grundrentenwerte nicht so einfach, sondern vielfältig gestalten. Die Erhaltungs- und Nebenkosten werden der Einfachheit halber als immer und überall gleich hoch angesehen. Sämtliche Renten sind einschließlich ihrer Kapitals-Differenzialrenten zu verstehen.

Endlich sind gleich große Wohnungen (Wohnraumeinheiten), bzw. gleich große Geschäftslokale (Geschäftslokaleinheiten), ein normales Verhältnis von Angebot und Nachfrage, sowie eine normale Wohndichte vorausgesetzt.

Es sei bemerkt, daß die im Mietpreis steckenden Grundrentenwerte, im Bodenpreis gezahlt werden, und zwar vorausdiskontiert. Es erscheinen daher am Rande der Stadt bis weit ins Land hinaus entsprechend hohe, in der Richtung von der Stadt bis zum landwirtschaftlichen Bodenpreis abfallende Bodenpreise.


Schema der Mietpreise für Wohnungen
Zins per Wohnraumeinheit-Wohnung 200 K
Gesamter Wohnungsaufwand = 30 %
des Einkommens von 670 K
Niedrigster Mietzins
Nebenmittelpunkt
Freies Gelände
Parkanlage
Baukostenzuschlag für besondere Ausstattung
Besondere Nutzungsrente (Dritte Art)
Zins per Wohnraumeinheit = 400 K
Gesamter Wohnungsaufwand = 2000 K
= 18 % des Einkommens von 11000 K
Hauptmittelpunkt der Stadt
Nebenmittelpunkt
Höchster Mietpreis
Zins per Wohnraumeinheit = 600 K
Gesamter Wohnungsaufwand = 4000 K
= 5 % des Einkommens von 80000 K
Baukostenzuschlag für besondere Ausstattung
Allgemeine Nutzungsrente
zweite Art (Zuschläge)
erste Art (Grundpreis)
Erhaltungskosten
Nebenkosten (Stevernetz)
Baukosten (Verzinsung und Amortisation)
Osten
Westen
Baukostenzuschlag
Baukostengrundrente
Bebauungsfähigkeitsgrundrente
Aufschließungskostengrundrente
Baukosten aus Gründen der Bebauungsfähigkeit (Verz. u. Am.)
Aufschließungskosten (Verz. u. Am.)
Bodenpreise
in solcher Höhe, daß sich bei der künftigen Verbauung und Vermietung eine landesübliche Verzinsung ergibt.
r = 4 km
r = 4 km
Mietzins der unterirdischen Wohnungen
Thünensche Grundrente der Lage
Fabriks-Viertel
Mittelstandsviertel
Innerste Stadt
Elegantes Viertel
Mittelstandsviertel
Westend (Villen)
Mittelstands Viertel
Wirtschaftlich mittel günstig gestellte Bevölkerung
Wirtschaftlich ungünstigst gestellte Bevölkerung
Best gestellte Bevölkerung
Mittel-
Maßstab:
1 km Länge
100 K Zins per Wohnraumeinheit einschließlich Zubehör

Schema der Mietpreise für Geschäftslokale



87-B11530

Wiener staatswissenschaftliche Studien.

Dieses Buch ist zurückzugeben am:

Best.-Nummer 15 a. 5. 50. 200 000 M 228 / z 2541

Laun, Doz. Dr. Rudolf v., Das freie Ermessen und seine Grenzen. 1910. K 10·80 = M 9·—.

Mauczka, Dr. Josef, Der Rechtsgrund des Schadenersatzes außerhalb bestehender Schuldverhältnisse. Mit besonderer Berücksichtigung des österreichischen und deutschen Privatrechtes. 1904. K 9·60 = M 8·—.

Menzel, Prof. Dr. Adolf, Die Systeme des Wahlrechtes. Neue, durch Zusätze vermehrte Auflage. 1905. K 1·20 = M 1·—.

Myrbach, Prof. Dr. Franz Freiherr v., Über Teuerung. Ein populär-wissenschaftlicher Vortrag. 1910. K 1·20 = M 1·—.

Ohmeyer, Dr. K. Edler v., Verfügung über künftige Rechte. Zugleich ein Beitrag zur Theorie der künftigen Rechte. 1909. K 7·20 = M 6·—.

GETTY RESEARCH INSTITUTE
3 3125 01578 8470

Philippovich, Prof. Dr. Eugen v., Die Bank von England im Dienste der Finanzverwaltung des Staates. 2. revidierte Auflage besorgt von Dr. Felix Somary. 1911. K 7·20 = M 6·—.

Reichmayr, Dr. Hans, Die Zwangszahlung aus fremden Mitteln. Nach österreichischem Recht mit Bezugnahme auf das deutsche Reichsrecht. 1910. K 6·— = M 5·—.

Renner, Dr. Karl, Das Selbstbestimmungsrecht der Nationen in besonderer Anwendung auf Österreich. 1918. K 9·— = M 6·50.

Scotus Viator, Die Zukunft Österreich-Ungarns und die Stellung der Großmächte. Übersetzt von Elsa Brockhausen. Mit einer Vorrede von Prof. Dr. C. Brockhausen. 1908. K 1·60 = M 1·40.

Soziale Verwaltung in Österreich am Ende des XIX. Jahrhunderts. Aus Anlaß der Weltausstellung Paris 1900 mit Unterstützung durch die hohen k. k. Ministerien des Innern, des Handels und des Ackerbaues, sowie durch das k. k. Generalkommissariat für die Weltausstellung Paris 1900 herausgegeben vom Spezialkomitee für Sozialökonomie, Hygiene und öffentliches Hilfswesen. I. Bd. Sozialökonomie. 1900. K 24·— = M 24·— II. Bd. Hygiene und öffentliches Hilfswesen. 1900. K 16·— = M 16·—.

Sperl, Professor Dr. Hans, Die Neugestaltung der rechts- und staatswissenschaftlichen Studien in Österreich. 1914. K 1·20 = M 1·—.

Springer, Rudolf, Mehrheits- oder Volksvertretung? Zur Aufklärung der intellektuellen und industriellen Klassen über ihr Interesse an einer Wahlreform sowie über Wesen, Arten und Bedeutung der Proportionalwahl. Nach einem in einer Gesellschaft Wiener Fabier gehaltenen Vortrage. 1904. K 1·50 = M 1·25.

Stooss, Prof. Dr. Carl, Lehrbuch des österreichischen Strafrechts. Zweite, umgearbeitete Auflage. 1913. K 13·20 = M 11·—.

Stooss, Prof. Dr. Carl, Strafrechtsfälle für Studierende. Zweite, sehr vermehrte Auflage. 1915. K 1·50 = M 1·25.

Türkel, JUDr. Siegfried, Die Reform des österreichischen Irrenrechtes. K 4·80 = M 4·—.

Türkel, JUDr. Siegfried, Psychiatrisch-kriminalistische Probleme. I. Die psychiatrische Expertise. — II. Über Zurechnung und Zurechnungsfähigkeit. — III. Psychopathische Zustände als Strafausschließungsgründe im Strafrechte. K 3·60 = M 3·—.

Türkel, JUDr. Siegfried, Die Zurechnungsunfähigkeit. Die philosophischen, medizinischen und strafrechtlichen Probleme der Zurechnungsunfähigkeit und ihre legislative Behandlung in den österr. Strafgesetzentwürfen (1852—1914). K 3·— = M 2·50.

Wieser, Prof. Dr. Friedr. Freih. von, Die Theorie der städtischen Grundrente. K 1·20 = M 1·—.

Wokurek, Ludwig, Die österreichische Unfallversicherung. Eine kritische Studie. 1898. K 2·40 = M 2·—.

Zucker, Prof. Dr. A., Über Kriminalität, Rückfall und Strafgrund. 1907. K 1·80 = M 1·50.

Schriften der österr. Gesellschaft f. Arbeiterschutz.

I. Heft: **Arlt,** Ilse von, Die gewerbliche Nachtarbeit der Frauen in Österreich. Preis K 1·— = M 1·—.

II. Heft: **Kögler,** Reg.-R. Karl, und **Pacher von Theinburg,** Komm.-R. G., Bericht über eine einheitliche internationale Unfallstatistik zu Zwecken der Verhütung von Unfällen bei der Arbeit. Preis K —·80 = M —·80.

III. Heft: **Kaup,** Dr. J., Blei- und Phosphorvergiftungen in den gewerblichen Betrieben Österreichs. Preis K 2·— = M 1·80.

IV. Heft: **Grünberg,** Prof. Dr. K., Bauten auf fremdem Grund. Ein Beitrag zur Würdigung des Erbbaurechtes. Preis K 2·40 = M 2·—. (Vergriffen!)

V. Heft: **Mayreder,** Karl, Dipl. Architekt, Städtische Bauordnungen mit besonderer Berücksichtigung der Wohnungsfrage. Preis K 1·— = M 1·—.

VI. Heft: **Fürth,** Dr. Emil Ritter von, Wohnungsämter und Wohnungsinspektion. Preis K 1·80 = M 1·50.

VII. Heft: **Přibram,** Dr. Karl, Der Normalarbeitstag in den gewerblichen Betrieben und im Bergbaue Österreichs. Preis K 1·50 = M 1·50.

VIII. Heft: **Herbst,** Dr. R., Die gewerbliche Nachtarbeit der jugendlichen Arbeiter und Kinder in Österreich. Preis K 1·80 = M 1·50.

IX. Heft: **Kögler,** Regierungsrat K., Die österreichische Arbeiterversicherung und die Ausländer. Preis K —·80 = M —·80.

X. Heft: **Hainisch,** Dr. M., Die Heimarbeit in Österreich. Preis K —·80 = M —·80.

XI. Heft: **Hauck,** k. k. Gewerbeinspektor Ing. Karl, Die Nachtarbeit der Jugendlichen in der österreichischen Industrie. Preis K 1·80 = M 1·50.

XII. Heft: **Teleky,** Dr. med. Ludwig, Die Phosphornekrose. Ihre Verbreitung in Österreich und deren Ursachen. Preis K 4·80 = M 4·—.

XIII. Heft: **Lemberger,** Hedwig, Der Zehnstundentag in den fabriksmäßigen Betrieben der Textil- und Bekleidungsindustrie Österreichs. Preis K 2·— = M 1·80.

XIV. Heft: **Ehrenfeld,** Ministerial-Vizesekretär Dr. R., Die Aktion der österreichischen Regierung zur Bekämpfung der Bleivergiftungen in hüttenmännischen und gewerblichen Betrieben. Nach amtlichen Veröffentlichungen zusammengestellt. Preis K 3·— = M 2·50.

K. u. k. Hofbuchdrucker Fr. Winiker & Schickardt, Brünn.